

Zbigniew Gryglas, poseł na Sejm RP
Biuro Poselskie
00-501 Warszawa, ul. Bracka 5 lok 9

SZANOWNY PANIE POSIE!

Zdziwiłem się bardzo, że spółdzielnia Przy Metrze wykazała wolę przekształcenia dzierżawy gruntu na którym zostało wybudowane osiedle „Migdałowa I” w prawo użytkowania wieczystego. Zdziwiłem tym bardziej, iż przez ostatnie 20 lat robiła wszystko, aby nie dostać ani prawa użytkowania wieczystego, ani własności tego gruntu. Martwi mnie jednak, że przeprowadzenie tej operacji jest teraz niemożliwe.

chronologia wydarzeń

1. 22-06-1996 spółdzielnia wydierżawia teren od gminy Ursynów na okres 3 lat.
2. 08-07-1997 Rada Gminy Warszawa Ursynów podejmuje uchwałę 401 o możliwości wydierżawienia spółdzielni gruntu na okres 29 lat.
3. 20-08-1997 spółdzielnia uzyskuje zezwolenie na budowę.
4. 23-08-1997 spółdzielnia podpisuje ze mną umowę na wybudowanie domu. W § 10 pkt 1 umowy znalazło się stwierdzenie, iż koszt realizacji zadania inwestycyjnego obejmuje koszt pozyskania terenu. Identyczne umowy, choć nie w tym samym czasie podpisali moi przyszli sąsiedzi z segmentów oraz budynków wielorodzinnych z tego osiedla.
5. 02-10-1997 spółdzielnia rozwiązuje umowę trzyletnią i wydierżawia teren od gminy Warszawa Ursynów na okres 29 lat. W umowie określono wartość gruntu w wysokości 345 zł/m², a wysokość czynszu jako 1% wartości gruntu na 104 473 zł rocznie. Stawka miała obowiązywać w okresie pierwszych 24 miesięcy.
6. 01-03-1999 spółdzielnia występuje do gminy Warszawa Ursynów o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (nie mam tego pisma).
7. 25-07-2000 Rada Gminy Warszawa Ursynów podejmuje uchwałę o przeznaczeniu gruntu do oddania w użytkowanie wieczyste na rzecz SM Przy Metrze ustalając pierwszą opłatę w wysokości 15% wartości gruntu.
8. 08-11-2001 spółdzielnia wysyła pismo do przewodniczącego Rady Gminy Warszawa Ursynów o zastosowanie bonifikaty 99% do pierwszej opłaty. Pismo pozostaje bez odpowiedzi.
9. 15-04-2004 Rada Warszawy podejmuje uchwałę XXVIII/534/2004, której §6 załącznika określił 99% bonifikatę od ceny ustalonej zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy w związku z art. 69 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Spółdzielnia nie podejmuje żadnych działań.
10. 03-03-2005 Rada Warszawy podejmuje uchwałę XLVI/1150/2005 uchylającą §6 załącznika do uchwały XXVIII/534/2004. Nadal jednak istnieje możliwość sprzedaży

gruntu spółdzielniom mieszkaniowym z 99% bonifikatą o ile są one użytkownikami wieczystymi tych gruntów.

- 11.22-06-2006 Rada Warszawy podejmuje uchwałę LXXVII/2377/2006, która uchyla bonifikaty określone rok wcześniej. Od tego dnia w Warszawie obowiązują bonifikaty określone w ustawie z 29 lipca 2005 przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości.
- 12.25-06-2008 urząd miasta st. Warszawy zawiadamia spółdzielnię, iż w związku ze wzrostem wartości gruntu do 1859,06 zł/m² podwyższa stawkę czynszu - na kwotę 562 960,55 zł rocznie. Spółdzielnia ignoruje informację i płaci czynsz w pierwotnej wysokości.
13. W 2011 roku miasto pozwało spółdzielnię o zapłatę zaległego czynszu na podstawie powiadomienia z 2008 roku.
- 14.20-06-2015 Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej Przy Metrze stosunkiem głosów 27 do 4 odrzuca zgłoszony przeze mnie projekt uchwały zobowiązującej zarząd do uregulowania stanu prawnego gruntu poprzez wypowiedzenie umowy dzierżawy i nabycie własności, lub użytkowania wieczystego gruntu. Płomienną mowę w obronie dotychczasowego stanu wygłosił wiceprezes spółdzielni Grzegorz Janas.
- 15.22-12-2016 zarząd spółdzielni poinformował lokatorów o wprowadzeniu nowej pozycji składnika czynszu – „dzierżawa terenu – rezerwa” w związku ze sporem sądowym toczonym z urzędem miasta.
- 16.16-01-2017 spółdzielnia wysyła pismo do „wszystkich świętych” błagając o pomoc w załatwieniu użytkowania wieczystego.

Oprócz wyżej wymienionych dokumentów w sprawie własności gruntu i budynku pisałem poczynając od 2000 dziesiątki pism do zarządu i rady nadzorczej SM Przy Metrze. Na przestrzeni lat zmieniały się zarządy i rady nadzorcze. W 2012 roku po kolejnym przewrocie pałacowym wspólnie z sąsiadami napisaliśmy do zarządu reprezentującego obecną ekipę. Nie było żadnej reakcji ze strony spółdzielni.

Jestem żywotnie zainteresowany uregulowaniem stanu prawnego tego gruntu, gdyż wybudowany za moje pieniądze dom pozostaje własnością miasta stołecznego Warszawy. Wynika to z art. 48 i art. 235 § 1 kodeksu cywilnego. Czy to się zmieni? Nie sądzę.

Tłumaczenie, że tylko miasto jest winne temu, że SM Przy Metrze nie starała się o skorzystanie z dobrodziejstw wynikających z uchwały 287/ 2000 Rady Gminy Warszawa Ursynów i uchwały XXVIII/534/2004 Rady Warszawy nie wytrzymuje konfrontacji z faktami. Gdyby spółdzielnia rzeczywiście kierowała się interesem ekonomicznym swoich członków natychmiast skorzystałaby z nadarzającej się sposobności uzyskania własności gruntu za równowartość rocznego czynszu dzierżawnego. Stałaby się w ten sposób właścicielem zajmowanego przeze mnie budynku i zgodnie z postanowieniem § 7 zawartej ze mną w 1997 roku umowy - przekazałaby mi własność budynku. Potem to ja martwiłbym się wysokością należnych miastu opłat. Podobnie martwiliby się moi sąsiedzi oraz lokatorzy bloków Lanciego 7, 7a i 7b, którzy przez 14 lat musieli procesować się o wydzielenie z zasobów SM Przy Metrze.

trochę cyfr

W roku 1997 wartość gruntu na Ursynowie wynosiła 345 zł/m². W 2008 roku już 1 859 zł/m². Stosując prostą interpolację liniową można oszacować wartość gruntu w roku 2000 na 760 zł/m², w roku 2004 – na 1 300 zł/m², a w roku 2017 – na 3 100 zł/m². W roku 2000 wartość działki o powierzchni 30 tys m² wynosiła około 23 mln. zł. W roku 2004 – 39 mln. zł. Obecnie – 93 mln. zł.

W 2000 roku spółdzielnia miała możliwość załatwienia użytkowania wieczystego za 15% wartości, czyli kwotę około 3,5 mln. **W roku 2004 – za 1% własności gruntu, czyli**

390 tys. zł. Obecnie powołując się na uchwałę z 2000 roku spółdzielnia powinna wnieść pierwszą opłatę w wysokości 14 ml. zł. Oczywiście pod warunkiem, że wpłaci miastu zaległy czynsz w wysokości ponad 6 ml. zł. **Razem do zapłacenia około 20 milionów. Ponieważ spółdzielnia stoi na skraju bankructwa, to rozwiązanie jest nierealne.**

Spółdzielnia nie wywiązała się za zawartej ze mną umowy i nie przeznaczyła części wpłacanych przeze mnie pieniędzy na pozyskanie gruntu. W 2000 roku na 180 m² działkę wokół mojego domu przypadłoby do zapłaty 21 tys. zł. Trudno, zaciągnąłbym kredyt i w przeciągu 3 lat spłacił. W 2004 roku nie musiałbym nawet zaciągać kredytu, gdyż koszt wyniósłby zaledwie 2 340 zł. Teraz musiałbym zaciągnąć sześciokrotnie wyższy kredyt, niż w roku 2000, bo aż 120 tysięcy zł. Ale zanim spółdzielnia obciążyłaby mnie taką kwotą sama musiałaby dysponować 20 milionami.

Trudno było przewidzieć w roku 2000, że w roku 2004 pojawi się możliwość uzyskania własności terenu praktycznie za bezcen. Skoro jednak spółdzielnia już w 2001 roku liczyła się z możliwością uzyskania 99% bonifikaty, a w roku 2004 taka możliwość stała się faktem – spółdzielnia powinna z tej możliwości natychmiast skorzystać. Nie skorzystała, bo nie kierowała się interesem członków. Ani interesem członków, którzy sfinansowali budowę osiedla na gruncie dzierżawionym, ani pozostałych, którzy mieszkali w budynkach posadowionych na gruncie, do którego spółdzielni przysługiwało prawo użytkowania wieczystego.

Bezczynność władz spółdzielni przez okres od kwietnia 2004 czerwca 2006 do nie znajduje żadnego usprawiedliwienia. Za równowartość rocznej raty użytkowania wieczystego spółdzielnia mogła uzyskać własność wszystkich gruntów będących w jej użytkowaniu wieczystym. Przez następne lata lokatorzy płaciliby czynsz pomniejszony o koszt wynikający ze wzrastających systematycznie opłat za użytkowanie wieczyste.

Ponieważ jednak koszt ten pokrywają i tak lokatorzy – kolejne zarządy nie były rozwiązaniem zainteresowane. Mogły mieć nawet nadzieję na skuteczne tłumaczenie podwyżki wszystkich składników czynszu podwyżką stawki użytkowania wieczystego. Nie jest to przypadek odosobniony. Żadna z dużych spółdzielni nie skorzystała z możliwości uzyskania własności gruntu. Na Ursynowie wysokim prawie wszystkie budynki mieszkalne stoją na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym. Występują tylko niewielkie enklawy własności wzdłuż ulic Nowoursynowskiej, Wełnianej i na osiedlu Kabaty.

na marginesie

Nie oznacza to, że miasto nie ponosi żadnej odpowiedzialności za zaistniałą sytuację. Chciałem podzielić się z Panem moją wiedzą na temat stanu prawnego na podstawie którego została podjęta uchwała ustanawiająca w 1997 roku 29 letnią dzierżawę. W dniu 13 grudnia 2016 otrzymałem drogą elektroniczną odpowiedź na moje zapytanie w trybie dostępu do informacji publicznej. Pytałem o treść uchwały Rady gminy Warszawa Ursynów będącą podstawą do zawarcia 29-letniej dzierżawy.

W dniu 27 stycznia 1998 Wojewoda Warszawski wystosował do Rady Gminy Warszawa Ursynów pismo, w którym stwierdził, że uchwała 401 Rady Gminy Warszawa Ursynów z dnia 8 lipca 1997 narusza prawo i wniósł o reasumpcję tej uchwały. Tym samym umowa 29-letniej dzierżawy z 2 października 1997 nie znajduje podstawy prawnej.

W preambule Uchwały nr 401 Rady Gminy Warszawa Ursynów zawarto informację, że przedmiotem jej podjęcia była 29-letnia dzierżawa działki numer 4 o powierzchni 30 282 m². W dacie podjęcia Uchwały nr 401 nie było już działki numer 4, bo w dniu 30 czerwca 1997 zatwierdzono jej podział decyzją Burmistrza Gminy Warszawa Ursynów.

W §1 Uchwały nr 401 zawarto informację, że Rada Gminy przeznaczyła część działki 4 z obrębu 1-11-05 wykazanej na szkicu mapy jako działki 4/1 i 4/3 do 29-letniej dzierżawy na rzecz SM „Przy Metrze”. Do Uchwały nr 401 nie dołączono mapy prawnej, chociaż jak wynika z informacji zawartej w umowie dzierżawy, spisanej w formie aktu notarialnego Rep. A

13556/97 z dnia 2 października 1997, mapę sytuacyjną z podziałem części nieruchomości objętej księgą wieczystą KW 124284 przyjęto do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Składnicy Map i Dokumentów Geodezyjnych m.st. Warszawy Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Wojewódzkiego w Warszawie w dniu 14 lipca 1997 za numerem KEM 1.11.05-18/97, DER 521/98, w wyniku którego działka numer ewidencyjny 4 uległa m.in. podziałowi na działki o numerach ewidencyjnych 4/1 i 4/3 zatwierdzonemu ostateczną decyzją Nr GG 7415/75/97 wydaną przez Burmistrza Gminy Warszawa-Ursynów z dnia 30 czerwca 1997. Uchwała nr 401 nie spełniała wymogów formalnych, bo nie była oparta na podstawie mapy prawnej i nie dołączono tej mapy do ww. uchwały nr 401.

Należy także zwrócić uwagę na uzasadnienie Uchwały Rady Gminy nr 401 z dnia 8 lipca 1997 przekazującej SM Przy Metrze w dzierżawę nieoznaczony grunt (część działki nr 4) na 29 lat z możliwością zabudowy bez wskazania ważnej podstawy prawnej jej podjęcia.

W uzasadnieniu Uchwały nr 401 podano, że decyzją nr 2112/89 teren ograniczony ulicami Płaskowickiej, Lanciego, Belgradzkiej i KEN (obręb 1-11-05) przekazano w użytkowanie wieczyste SBM Natolin pod zabudowę mieszkaniową.

W tym miejscu należy wskazać poświadczenie nieprawdy przez Radę Gminy Warszawa Ursynów nie tylko w treści Uchwały nr 401, ale też w jej uzasadnieniu. Wskazana w uzasadnieniu Uchwały nr 401 Rady Gminy Ursynów z dnia 8 lipca 1997 decyzja nr 2112/89 z dnia 9 listopada 1989r. nie mogła być podstawą jej podjęcia, ponieważ dotyczyła wyłączenia gruntu z dzisiejszego obrębu 1-11-06. Na wniosek Spółdzielni „Natolin” Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicego Warszawa Mokotów wyłączył z decyzji Wydziału Terenów Urzędu Dzielnicego Warszawa Wola z dnia 30 października 1979 nr T IV 610/2-108-73/BB oddanie w wieczyste użytkowanie gruntów ograniczonych ulicami Płaskowickiej - Rosoła - Belgradzką i Lanciego czyli gruntu z dzisiejszego obrębu 1-11-06 objętego aktem notarialnym Rep A Nr III-1572/89. Tymczasem uchwała nr 401 z dnia 8 lipca 1997 wraz z uzasadnieniem dotyczy dzierżawy gruntu na 29 lat z obrębu 1-11-05.

Z powyższego wynika, że Uchwałę nr 401 z dnia 8 lipca 1997 wydano z rażącym naruszeniem prawa, bo bez ważnej podstawy prawnej, a co za tym idzie, uchwała ta nie rodzi skutków prawnych, a co za tym idzie akt notarialny Rep. A 13556/97 z dnia 2 października 1997 podpisany na jej podstawie także nie rodzi skutków prawnych.

z poważaniem



Zbigniew Sarata

Materiały źródłowe:

1. 3 letnia umowa dzierżawy: http://sm.sarata.pl/grunt/dzierzawa_3.pdf
2. Uchwała 401 Rady Gminy Warszawa Ursynów: http://sm.sarata.pl/stan_prawny/uchwala_401-1997-08-07.pdf
3. Zezwolenie na budowę: <http://sm.sarata.pl/grunt/decyzja735.pdf>
4. Moja umowa ze spółdzielnią: <http://sm.sarata.pl/umowy/Umowa%20210.pdf>
5. 29 letnia umowa dzierżawy: http://sm.sarata.pl/grunt/dzierzawa_29.pdf
6. Uchwała Rady Gminy Warszawa Ursynów z 2000 roku: http://sm.sarata.pl/stan_prawny/uchwala_rq_287_2000.pdf
7. Pismo spółdzielni w sprawie bonifikaty 99%: <http://sm.sarata.pl/grunt/bonifikata99.pdf>
8. Uchwała Rady Warszawy z 2004 roku: http://sm.sarata.pl/stan_prawny/uchwala_rady_miasta_XXVIII_534_2004.pdf
9. Uchwała Rady Warszawy z 2005 roku: http://sm.sarata.pl/stan_prawny/uchwala_rady_miasta_XLVII_1150_2005.pdf
10. Uchwała Rady Warszawy z 2006 roku: http://sm.sarata.pl/stan_prawny/uchwala_rady_miasta_LXXVII_2377_2006.pdf
11. Pismo BGN w sprawie wzrostu czynszu dzierżawnego: http://sm.sarata.pl/stan_prawny/2008-06-25-pismo-BGN.pdf
12. Protokół z Walnego Zgromadzenia: http://sm.sarata.pl/stan_prawny/protokol_walnego_2015-10-10-fragment.pdf
13. Zawiadomienie o wzroście czynszu: <http://sm.sarata.pl/korespondencja/stawki%20czynszu%202017.pdf>
14. Pismo wojewody z 27 stycznia 1998: http://sm.sarata.pl/stan_prawny/pismo-wojewody-1998-01-27.pdf