

.Nowoczesna Warszawa

Nowoczesna Ryszarda Petru

Region Warszawa

Minister Infrastruktury i Budownictwa

DGN.I.0210.006.2016.HS.8

NK: 120134/16

Numer aktu w wykazie Rządowego Centrum Legislacji: UD75

Szanowny Panie Ministrze,

W związku z prowadzonymi konsultacjami nad projektem ustawy o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we współwłasność gruntów, , z uwagi na fakt, iż projekt z 11 sierpnia 2016 jest skierowany do stosunkowo wąskiej grupy beneficjentów – posiadaczy udziałów w użytkowaniu wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkami wielolokalowymi w których funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe we współwłasność gruntu aktualnym użytkownikom. Projekt pomija:

1. Nieruchomości wielolokalowe i jednorodzinne znajdujące się w zasobach spółdzielni mieszkaniowych oraz grunty na których znajdują się budynki będące własnością osób prywatnych i osób prawnych.
2. Budynki wielolokalowe i jednorodzinne wybudowane na podstawie zezwolenia na budowę na gruntach nie będących w użytkowaniu wieczystym ich mieszkańców.

Nie negując problemów prawnych związanych z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego we własność gruntu w przypadku wspólnot mieszkaniowych należy wskazać również na problemy pominiętych grup lokatorów.

Przekształcenie użytkowania wieczystego we własność jest oczywiście możliwe na podstawie art. 69 u.g.n, jednak w praktyce spółdzielnie mieszkaniowe nie są zainteresowane takim przekształceniem i mogą skutecznie je blokować. Tym samym

**.Nowoczesna
Ryszarda Petru**

**ul. Mokotowska 35
00-560 Warszawa**

.Nowoczesna

Warszawa

ustawowo zagwarantowane przekształcenie we własność gruntu jednej grupie lokatorów, a pozostawienie innej grupie jedynie możliwości uzależnionej od dobrej woli władz spółdzielni mieszkaniowych, lub pozostałych członków spółdzielni jest sprzeczne z art. 32 ust. 1 oraz art. 64 ust. 2 Konstytucji RP. Podobnie, pominięcie pozostałych właścicieli budynków przeczy zasadom równości wobec prawa wyrażonych przez wspomniane przepisy Konstytucji.

Istnieje bardzo duża grupa lokatorów mieszkających w budynki posadowionych na gruncie będącym jedynie w dzierżawie. Jest to głównie efekt ignorowania prawa przez władze samorządowe zarówno przed, jak i po 1989 roku. Przykładowo w warszawskiej dzielnicy Ursynów jest 403 takich budynków, w których znajdują się 14 172 lokale¹. Mieszkańcy tych budynków obciążani są identycznymi opłatami związanymi z czynszem dzierżawnym, jak budynków posadowionych na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym, ale nie mogą uzyskać prawa własności budynków i lokali ze względu na postanowienia art. 48 k.c.² oraz art. 235 § 1 k.c.³ Konsekwencją takiego stanu jest też niemożność założenia księgi wieczystej co potwierdza choćby uchwała 7 sędziów SN sygn. akt III CZP 104/12⁴. Dodatkowo powstał bałagan prawny, gdyż część lokatorów przed rokiem 2013 założyła dla swoich domów, lub lokali księgi wieczyste. Według informacji pochodzących od Urzędu m. st. Warszawy na terenie samej Warszawy gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe o nieuregulowanym stanie prawnym jest ponad 400 hektarów.

¹ źródło <http://wlasnosc.waw.pl/districts> na podstawie http://www.mapa.um.warszawa.pl/mapaApp1/mapa?service=mapa_wlasnosci&L=pl

² „Do części składowych gruntu należą w szczególności budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane, jak również drzewa i inne rośliny od chwili zasadzenia lub zasiania”.

³ „Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność”.

⁴ Tekst uchwały: <http://www.sn.pl/sites/orzecznictwo/orzeczenia2/iii%20czp%20104-12.pdf>

.Nowoczesna

Warszawa

W związku z powyższym, składamy następujące uwagi do propozycji przygotowanej przez Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa:

1. Konieczne jest poszerzenie katalogu podmiotów będących użytkownikami wieczystymi gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe o grunty oddane spółdzielniom mieszkaniowym. Większość osób zamieszkałych w budynkach wielorodzinnych to członkowie spółdzielni mieszkaniowych. Przedmiotowy projekt całkowicie pomija te podmioty.
2. Należy również umożliwić podmiotom będącym posiadaczami gruntów, którzy nie posiadają prawa użytkowania wieczystego tych gruntów, jednakże zgodnie z prawem zabudowali te grunty budynkami mieszkalnymi. Takie podmioty aktualnie najczęściej posiadają wyłącznie prawo dzierżawy tychże gruntów, co nie zabezpiecza należycie ich praw, a jednostki samorządu terytorialnego odmawiają przyznania im prawa użytkowania wieczystego.

Mając powyższe na względzie, proponujemy następujące zmiany w przedmiotowej ustawie:

1. Zmianę nazwy ustawy na „ustawa o przekształcaniu praw do gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe we własność gruntów”;
2. Dodanie w art. 1 ustawy dodatkowych podmiotów uprawnionych, tak, by zapewniała ona wykonanie naszych powyższych postulatów.

W naszej opinii przepis ten powinien mieć następującą treść:

„Art. 1. 1. Z dniem 1 stycznia 2017 r.:

- a, współużytkowania wieczyste gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe związane z prawem odrębnej własności lokalu,
- b. współużytkowania wieczyste gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe związane z udziałem we własności budynku,
- c. użytkowania wieczyste gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe,

.Nowoczesna
Ryszarda Petru

ul. Mokotowska 35
00-560 Warszawa

.Nowoczesna

Warszawa

d. posiadania nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe, stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostek samorządu terytorialnego, jeżeli te nieruchomości zostały zabudowane na podstawie pozwolenia na budowę z lokalizacją stałą przez posiadacza nieruchomości lub jego poprzednika prawnego,

- przekształcają się we współwłasność tych gruntów”;

3. Zmianę definicji gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe (art 1 ust. 2 projektu ustawy) poprzez uznanie że grunty zabudowane na cele mieszkaniowe uznaje się grunty, na których położone są budynki jednorodzinne lub wielorodzinne, których głównym przeznaczeniem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców nieruchomości wraz z obiektami przynależnymi do tej nieruchomości oraz infrastrukturą techniczną.

4. Ponadto konieczne wydaje się dostosowanie pozostałych przepisów w szczególności związanych z udzielaniem bonifikat również do gruntów wymienionych w zmienionym art 1 ustawy. W tej materii proponujemy wprowadzenie zmian w art 5 projektu ustawy w ten sposób, iż bonifikatę mogą uzyskać również osoby prawne oraz jednostki organizacyjne, które uzyskają własność gruntu na podstawie art 1 ustawy.

z wyrazami szacunku,

Kornelia Wróblewska

Posel na Sejm RP
Czlonek Zarzadu regionu Warszawa
Nowoczesna Ryszarda Petru

.Nowoczesna
Ryszarda Petru

ul. Mokotowska 35
00-560 Warszawa