

## **INFORMACJA ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BRÓDNO” W SPRAWIE PETYCJI DO KANCELARII SEJMU**

W ostatnich dniach na terenie Bródna kolportowane są druki dotyczące ogólnie mówiąc regulacji gruntów.

Do wypełnienia druku zwanego „Petycją” (Załącznik nr 1) zachęcał Burmistrz Dzielnicy Targówek na spotkaniu z mieszkańcami. Jest on adresowany do Kancelarii Sejmu i dotyczy regulacji na rzecz spółdzielni mieszkaniowych praw do gruntów, na których stoją budynki tychże spółdzielni. Gdyby do takiej regulacji ustawowej doszło, zostałby rozwiązany problem, dzisiaj wydawałoby się trudny do zrealizowania, bo dotyczy on gruntów, do których zgłoszono roszczenia o zwrot.

Natomiast drugi druk (Załącznik nr 2) rozpowszechniany anonimowo, a adresowany do Prezydenta m. st. Warszawy i jego zastępcy porusza dwie kwestie, z których szczególnie jedna jest bardzo wątpliwa. Trudno bowiem pozytywnie ocenić wniosek, aby władze Miasta podpisały umowę najmu lokalu, do którego członkowi spółdzielni mieszkaniowej przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Bródno” wielokrotnie wyjaśniał, że podpisanie Porozumienia w sprawie ostatecznego ustalenia granic lokalizacji terenów zespołu mieszkaniowego osiedla Bródno z dnia 17 grudnia 1993 roku zawartego pomiędzy Urzędem Dzielnicy Gminy Warszawa Praga Północ a Spółdzielnią Mieszkaniową „Bródno”, zmienionego Aneksem z 14 sierpnia 1996 roku daje gwarancję ustanowienia na rzecz Spółdzielni prawa wieczystego użytkowania. Przeszkodą są nierozpatrzone roszczenia byłych właścicieli, bądź ich spadkobierców.

Stąd też tryb składania petycji zaproponowany przez władze Dzielnicy Targówek ma uzasadnienie.

Warszawa, dnia .....

**Sejm Rzeczypospolitej Polskiej**  
**Kancelaria Sejmu**  
**Ul. Wiejska 4/6/8**  
**00-902 Warszawa**

**Podmiot wnoszący petycję:** Imię i nazwisko:.....  
 Adres zamieszkania: .....  
 .....  
 Adres korespondencyjny: .....  
 .....

### **PETYCJA**

Na podstawie art. 63 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz. U. z 2018 r., poz. 870 j.t.), działając w interesie publicznym, składam petycję w sprawie wprowadzenia kompleksowej regulacji ustawowej, umożliwiającej zakończenie postępowań w przedmiocie ustanowienia na rzecz spółdzielni mieszkaniowych prawa użytkowania wieczystego gruntów, zabudowanych budynkami mieszkalnymi, do których zgłoszono roszczenia o zwrot.

### **Uzasadnienie**

W posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych w całej Polsce znajdują się grunty, do których spółdzielniom nie przysługują prawa rzeczowe (własność albo użytkowanie wieczyste). Na gruntach tych znajdują się budynki mieszkalne, zamieszkałe przez tysiące osób.

W szczególności problem ten dotyczy znacznych obszarów m.st. Warszawy, objętych działaniem dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.). Do dużej ilości terenów zgłoszono wnioski byłych właścicieli lub ich następców prawnych o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Proces rozpoznania wniosków jest długotrwały. W dużej części spraw konieczne jest ustalenie stron postępowania, a w sytuacji braku odpowiednich dokumentów potwierdzających posiadane uprawnienia, wymagane jest przeprowadzenie postępowań spadkowych, co znacznie przedłuży kwestie związane z regulacją. Należy podkreślić, że znaczna część zgłoszonych roszczeń obejmuje grunty leżące bezpośrednio pod budynkami „spółdzielczymi”. Wobec powyższego, w aktualnym stanie prawnym do czasu rozpatrzenia wniosków o „zwrot” nie ma możliwości uregulowania ich stanów prawnych na rzecz spółdzielni.

Powyższy problem dotyczy również gruntów przejętych na rzecz Skarbu Państwa w trybie wywłaszczenia, do których obecnie zgłoszone zostały roszczenia poprzednich właścicieli lub ich następców prawnych o zwrot nieruchomości.

W myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami i wynikających z nich zasad pierwszeństwa, prawa i roszczenia byłych właścicieli winny być zaspokojone w pierwszej kolejności. Stosownie do wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 maja 1997 r. sygn. akt I ACr 86/97 „*pierwszeństwo dotychczasowego właściciela nieruchomości wynikające z dekretu warszawskiego ma charakter bezwzględnie obowiązujący, gdyż ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz innych osób możliwe jest dopiero po negatywnym rozpoznaniu wniosku zgłoszonego na podstawie dekretu*”. Podobnie w wyroku z dnia 21 lutego 1989 r. sygn. akt IV SA 1191/88, Naczelny Sąd Administracyjny uznał, że przy zbiegu żądania oddania gruntu w użytkowanie wieczyste zgłoszonego przez byłego właściciela z żądaniem innego podmiotu oddania tego samego gruntu w użytkowanie wieczyste, ten drugi

wniosek może być uwzględniony tylko wówczas, gdy nie ma przesłanek do ustanowienia wieczystego użytkowania na rzecz b. właściciela. Natomiast w wyroku z dnia 20 lutego 2003 r. sygn. akt I CKN 58/01 Sąd Najwyższy stwierdził, że „nieważna jest umowa o oddaniu na rzecz innych osób gruntu w użytkowanie wieczyste, zawarta przed rozpoznaniem, zgłoszonego na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.), wniosku poprzedniego właściciela o przyznanie użytkowania wieczystego tego gruntu.”

Należy zwrócić także uwagę na wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 19 października 2010 r. sygn. akt I OSK 19/10, w którym stwierdzono, że „złożenie przez byłego właściciela wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości powinno skutkować przeprowadzeniem postępowania o zwrot przed postępowaniem uwłaszczeniowym, bowiem w przypadku istnienia przesłanek zwrotu, nie może ona zostać uwłaszczona” (por. wyrok NSA z dnia 13 listopada 2008 r. sygn. akt I OSK 1498/07, wyrok NSA z dnia 10 października 2001 r. sygn. akt I SA 2394/99).

Zatem w aktualnym stanie prawnym do czasu prawomocnego rozpoznania zgłoszonych roszczeń do nieruchomości nie jest możliwe zadysponowanie tymi nieruchomościami na rzecz spółdzielni.

Powyższy stan rzeczy wiąże się z odmiennymi następstwami w sytuacji prawnej członków spółdzielni i ich rodzin, które powodują wśród nich poczucie znacznej niesprawiedliwości.

Po pierwsze, obecnie w wyniku wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 916) – nieruchomości spełniające przesłanki ustawy z dniem 1 stycznia 2019 r. stały się własnością dotychczasowych użytkowników wieczystych. Zatem ta część „spółdzielców”, której w w/w dacie przysługiwało prawo współużytkowania wieczystego do gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi skorzystała z dobrodziejstwa tej ustawy. Nie dotyczy to jednak gruntów znajdujących się w posiadaniu spółdzielni bez ustanowionego dotychczas prawa użytkowania wieczystego do nieruchomości. Powstała zatem sytuacja, w której część członków tej samej spółdzielni mieszkaniowej na terenie jednego osiedla stała się właścicielami i może skorzystać z 98% bonifikaty od opłaty przekształceniowej, zaś inni członkowie nie są beneficjentami tej ustawy i nadal są zobowiązani do wnoszenia opłat w wysokości takiej jak za użytkowanie wieczyste.

Nie bez znaczenia jest również fakt, że istniała niegdyś praktyka ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na gruntach niebędących własnością bądź w użytkowaniu wieczystym spółdzielni i zakładania dla nich księgi wieczystej. Jednak w uchwale z dnia 24 maja 2013 r., sygn. akt III CZP 104/12, Sąd Najwyższy uznał, że w przypadku braku praw spółdzielni do gruntu nie jest możliwe ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu i powstaje jedynie ekspektatywa prawa do lokalu. Wskazał, że zawarcie umowy przyrzeczenia nie wykreowało prawa do lokalu, a jedynie stanowi obietnicę prawną jego utworzenia i jest to możliwe również w sytuacji, gdy spółdzielnia mieszkaniowa nie jest właścicielem budynku. Zatem wielu z mieszkańców budynków wielolokalowych posadowionych na gruntach o nieuregulowanym dotychczas na rzecz spółdzielni prawie rzeczowym (pomimo zawartych niegdyś umów w dobrej wierze), nie posiada tytułu prawnego umożliwiającego swobodne dysponowanie lokalami, w tym zaciągania kredytów hipotecznych.

Mając na uwadze powyższe, w celu pilnego rozstrzygnięcia przedstawionych zagadnień, konieczna jest interwencja ustawodawcy.

Na podstawie art. 4 ust.3 ustawy o petycjach, wyrażam/nie wyrażam\* zgodę na ujawnienie swoich danych na stronie internetowej Kancelarii Sejmu.

Czytelny podpis .....

\*Niepotrzebne skreślić.

SĄSIEDZI, PRZECZYTAJcie, WYPEŁNIJCIE, ZRÓBCIE KOPIE I WYŚLIJCIE DO WSZYSTKICH ADRESATÓW ALBO POCZTA, ALBO EMAILEM POPROŚCIE CÓRKĘ, WNUCZKĘ, SASIADA, NIECH POMOGĄ. JEŚLI CHCEMY MIEĆ COŚ SWOJEGO MUSIMY SAMI TO WYWALCZYĆ, BO INNI TYLKO NAS OSZUKUJĄ

.....  
Imię nazwisko

Warszawa dnia.....

.....  
Załącznik nr 2

.....  
Adres

*Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy*

*Pan Rafał Trzaskowski*

*oraz*

*zastępca prezydenta Pan Robert Soszyński*

*Pl. Bankowy 3/5*

*00-950 Warszawa*

[sekretariat.rsoszynski@um.warszawa.pl](mailto:sekretariat.rsoszynski@um.warszawa.pl)

***Szanowny Panie Prezydencie oraz zastępcu Pana Prezydenta***

Zwracam/y się do Panów z żądaniem wynikającym z art. 231 ust.1 kodeksu cywilnego uregulowania statusu prawnego gruntu i budynku oraz lokatorów zamieszkujących zasoby miasta stołecznego Warszawy przy

Ulicy ..... nr bud ..... nr lokalu.....

Poprzez:

***- przekazanie na naszą rzecz własności gruntu i budynku w częściach proporcjonalnych do naszych udziałów,***

lub

***- podpisania umowy najmu z nami, oraz zwrotu wkładu budowlanego z odsetkami od dnia zasiedlenia budynku do dnia dzisiejszego oraz odszkodowania za 30 lat zaniechania.***

Z poważaniem imię nazwisko

Do wiadomości:

- .....
1. Minister Inwestycji i Rozwoju  
Ul. Wspólna 2/4  
00-926 Warszawa  
[kancelaria@miir.gov.pl](mailto:kancelaria@miir.gov.pl)
  2. Minister Sprawiedliwości Prokurator Generalny  
Al. Ujazdowskie 11  
00-950 Warszawa P-33  
[kontakt@ms.gov.pl](mailto:kontakt@ms.gov.pl)
  3. Rzecznik Praw Obywatelskich  
Al. Solidarności 77  
00-090 Warszawa  
[biurorzecznika@brpo.gov.pl](mailto:biurorzecznika@brpo.gov.pl)