



MINISTERSTWO  
INWESTYCJI I ROZWOJU

DEPARTAMENT MIESZKALNICTWA

data: 5 lutego 2019 r.

znak sprawy: DM-III.430.14.2019.MKS.1

telefon: 22 522 53 00

e-mail: SekretariatDM@miir.gov.pl

Adresat

Pan

**Zbigniew Sarata**

**Dotyczy: wystąpienia z dnia 9 stycznia 2019 r.**

Szanowny Panie,

W odpowiedzi na powyżej wskazane wystąpienie przedstawiamy poniżej stanowisko.

W okresie PRL wiele spółdzielni mieszkaniowych wznosiło budynki na gruntach wskazanych przez państwo za pomocą instrumentów prawa administracyjnego, nie nabywając do objętych w posiadanie gruntów ani prawa własności, ani prawa użytkowania wieczystego. W wielu wypadkach, również po zakończeniu inwestycji nie następowało trwałe uregulowanie sytuacji prawnej spółdzielni do posiadanych gruntów, mimo że spółdzielnia ustanawiała na rzecz swoich członków prawa do wybudowanych lokali i domów. Spółdzielnie mieszkaniowe, nie będąc właścicielami "zarządzanych przez siebie" budynków, przydzielały w takich budynkach lokale członkom głównie na zasadach prawa lokatorskiego i własnościowego. Zauważyć przy tym należy, iż w okresie PRL ani w piśmiennictwie, ani w orzecznictwie, nie zajmowano się wspomnianym zjawiskiem zarządzania nieruchomościami na nieuregulowanym stanie prawnym gruntu. Problem z nim związany nastąpił dopiero po transformacji ustrojowej w 1989 r. na skutek zwiększenia świadomości prawnej obywateli, jak również ze względu na fakt, iż własność nieruchomości stała się istotnym prawem majątkowym.

W 2017 r. przeprowadzone zostało badanie mające na celu oszacowanie skali problemu, jak również działań podejmowanych przez spółdzielnie w zakresie regulowania stanu prawnego nieruchomości. Z badania wynika, iż powodem braku uregulowania stanu prawnego nieruchomości są przedłużające się postępowania sądowe (np. w sprawie

stwierdzenia nabycia nieruchomości przez zasiedzenie) oraz brak środków finansowych umożliwiających nabycie własności gruntu, a nie brak instrumentów prawnych. Ustalono także zostało, iż spółdzielnie mieszkaniowe w większości przypadków podejmują działania mające na celu nabycie praw do gruntów, na podstawie obowiązujących przepisów, w tym art. 35<sup>(1)</sup> usm. Przepis ten porządkuje zaszczyt okresu, gdy nie było możliwe nabywanie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, a zarządzane publicznie spółdzielnie mieszkaniowe wznosiły na gruntach państwowych budynki mieszkalne.

Podkreślamy, iż obecnie istnieją instrumenty prawne, które umożliwiają spółdzielniom regulację stanu prawnego gruntów. Obok wspomnianego art. 35 usm, przepisy prawa cywilnego przewidują środki ochrony osób, które w dobrej wierze wzniosły budynek na gruncie, do którego wbrew ich usprawiedliwionemu przekonaniu nie przysługiwał im tytuł prawny<sup>2</sup>. Decyzja o skorzystaniu z nich należy zatem do zainteresowanych, tj. spółdzielni mieszkaniowej i jej członków. Zasady, na jakich jednostki samorządu terytorialnego mogą zbywać nieruchomości, w tym jakie bonifikaty mogą stosować, zostały uregulowane także w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami<sup>3</sup>.

Ponadto w celu realizacji obowiązku nałożonego rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, w załączeniu przesyłamy informację o zakresie przetwarzanych danych osobowych.

Z poważaniem,

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Departamentu Mieszkalnictwa

  
Eliza Chojnicka

Załącznik - zgodnie z treścią pisma

<sup>1</sup> Stosownie do art. 35 ust. 1 usm, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, gminy, osoby prawnej innej niż Skarb Państwa, gmina albo związek międzygminny lub osoby fizycznej oraz przed tym dniem wybudowała sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni, budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, może żądać, aby właściciel zajętej na ten cel działki budowlanej przeniósł na nią jej własność za wynagrodzeniem

<sup>2</sup> Zgodnie z art. 231 § 1 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym samoistny posiadacz gruntu w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby właściciel przeniósł na niego własność zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem.

<sup>3</sup> Dz.U. z 2018 r., poz. 2204, ze zm.