# .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 przedkładam stanowisko zarządu regionu Warszawa partii Nowoczesna Ryszarda Petru co do powyższego projektu. Wskazać należy, iż projekt z 11 sierpnia 2016 roku jest skierowany do stosunkowo wąskiej grupy beneficjentów – posiadaczy udziałów w użytkowaniu wieczystym nieruchomości zabudowanej budynkami wielolokalowymi w których najczęściej funkcjonują wspólnoty mieszkaniowe. Projekt ten 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

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 właścicieli pozostałych budynków mieszkalnych – przeczy zasadom równości wobec prawa, wyrażonych we wspomnianych przepisy Konstytucji.

Istnieje bardzo duża grupa lokatorów, mieszkających w budynkach, posadowionych na gruncie, dzierżawionym wyłącznie przez podmioty, które wybudowały te budynki, lub też ich następców prawnych. Jest to głównie efekt ignorowania prawa przez władze samorządowe zarówno przed, jak i po 1989 roku. Przykładowo w warszawskiej dzielnicy Ursynów jest 403 takie budynki, w których znajdują się 14 172 lokale[1]. Mieszkańcy tych budynków obciążani są identycznymi opłatami związanymi z czynszem dzierżawnym, jak mieszkańcy budynków, posadowionych na gruncie, będącym w użytkowaniu wieczystym. Nie mogą oni jednak uzyskać prawa własności budynków i prawa własności lokali znajdujących się na tych gruntach, 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 dla przedmiotowych lokali, co potwierdza choćby uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 roku w sprawie o sygn. akt III CZP 104/12[4]. Dodatkowo powstał bałagan prawny, gdyż część lokatorów przed rokiem 2013, kiedy to zmieniła się linia orzecznicza w tym zakresie, założyła dla swoich domów lub lokali księgi wieczyste. Według informacji

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

pochodzących od Urzędu m. st. Warszawy na terenie samej Warszawy gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe o nieuregulowanym stanie prawnym jest ponad 400 hektarów.

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 posiadane przez spółdzielnie mieszkaniowe. Większość osób, zamieszkałych w budynkach wielorodzinnych w Polsce, to członkowie spółdzielni mieszkaniowych. Przedmiotowy projekt całkowicie pomija te podmioty.
2. Należy również umożliwić skorzystanie z dobrodziejstwa tejże ustawy podmiotom będącym posiadaczami gruntów, którzy nie posiadając prawa użytkowania wieczystego tych gruntów, zgodnie z prawem zabudowali te grunty budynkami mieszkalnymi. Takie podmioty aktualnie najczęściej są wyłącznie dzierżawcami tychże gruntów, co nie zabezpiecza należycie ich praw. Ponadto, jednostki samorządu terytorialnego odmawiają przyznania im prawa użytkowania wieczystego posiadanych przez nich gruntów.

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 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,

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 za 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 dla 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

**Kornelia Wróblewska**

Poseł na Sejm RP

Członek Zarządu regionu Warszawa

Nowoczesna Ryszarda Petru