

Szanowna Rado!

Uchwała zmierzająca do odstąpieniu od obowiązku zbycia w drodze przetargu będącej własnością miasta stołecznego Warszawa nieruchomości przy ulicy Lanciego to ruch w bardzo dobrym kierunku. Mam szczerą nadzieję, że Rada poprze projekt uchwały. Przez 23 lata lokatorzy mieszkając na gruncie dzierżawionym nie mogli skutecznie uzyskać spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, nie mogli założyć księgi wieczystej, nie mogli uzyskać kredytu hipotecznego, nie mogli za rynkową cenę sprzedać mieszkania, nie mogli też liczyć na ulgi podatkowe na przykład przy termomodernizacji. A przecież na wybudowanie mieszkań często przeznaczili dorobek całego życia.

Do 2013 roku żyliśmy w fikcji prawnej. Ja też nie zdawałem sobie sprawy z powagi sytuacji. O tym, że nie doszło do ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu znajdującego się na gruntach dzierżawionych oswoiliśmy się dopiero po uchwale siedmiu sędziów Sądu Najwyższego III CZP 104/12. Ale nadal tylko nieliczni wiedzą, że lokatorzy tych budynków do dnia dzisiejszego mieszkają w gminnym zasobie nieruchomości. Właścicielem gruntu i budynków jest miasto stołeczne Warszawa, co wynika z art. 48 kodeksu cywilnego: do części składowych gruntu należą w szczególności budynki. Z kolei treść art. 24 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami stwierdza, że do gminnego zasobu nieruchomości należą nieruchomości, które stanowią przedmiot własności gminy i nie zostały oddane w użytkowanie wieczyste. Potwierdza to art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie praw lokatorów: ilekroć w ustawie jest mowa o mieszkaniowym zasobie gminy – należy przez to rozumieć lokale stanowiące własność gminy. To jest logiczny ciąg konsekwencji wybudowania domu na gruncie dzierżawionym. Nie wiedzieli o tym ludzie finansujący budowę mieszkań ale musieli wiedzieć prawnicy miasta stołecznego Warszawa.

Art. 185 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami nakłada na właściciela – w tym przypadku miasto stołeczne Warszawa obowiązek zawarcia pisemnej umowy o zarządzanie nieruchomością. Art. 186 ust. 3 wymaga obowiązkowego ubezpieczenia zarządcy nieruchomości. Zaś na podstawie art. 186a zarządca powinien składać właścicielowi sprawozdania z wykonywanych działań. Miasto stołeczne Warszawa nie wypełniło i nie wyegzekwowało żadnego z tych obowiązków.

Dotyczy to nie tylko trzech budynków przy ulicy Lanciego. Miasto stołeczne pozbawiło ludzi własności lokali za budowę których zapłacili, nie realizowało i nadal nie realizuje obowiązków wynikających z ustawy w stosunku do ponad 43 tysięcy rodzin mieszkających w 667 budynkach na terenie 12 dzielnic Warszawy. Dlaczego tak twierdzą? Proszę zajrzeć na prowadzoną przeze mnie od 2016 roku stroną internetową <https://wlasnosc.waw.pl>. Znajdziecie tam materiały źródłowe, wykaz budynków, stosowne przepisy, opinię prawną oraz moje wystąpienia do władz miasta.

Proszę Was gorąco o głosowanie za przyjęciem uchwały, a następnie kompleksowe rozwiązanie problemu pozostałych 664 budynków. A jeżeli zagłosujecie przeciw – wyegzekwujcie od organów wykonawczych miasta stołecznego Warszawa wypełnianie ustawowych obowiązków właściciela nieruchomości.

Zbigniew Sarata

7 grudnia 2023