

**Spółdzielnia
Budowlano-Mieszkaniowa
„RUDA”**

01-684 Warszawa, ul. Klaudyny 18a
tel./022/ 833-59-09, 833-91-79
NIP 525-001-18-98 REGON 012123130

Warszawa, dn. 24.05.2023 r.

Informacja ws. odpowiedzi udzielonej przez Zastępcę Burmistrza Dzielnicy
Bielany Pana Włodzimierza Piątkowskiego na zapytanie Radnej Pani Ewy
Turek z dn. 10.05.2023 r.

Szanowni Członkowie SBM „Ruda”

Odnosząc się do pisma Pana Burmistrza dot. dz. 4/3 uprzejmie wyjaśniam, co następuje:

1. Str. 3, ostatni akapit. Urząd Dzielnicy Bielany, co przyznaje Pan Burmistrz, dopiero w dn. 25.03.2011 r. (już po postanowieniu sądu z dn. 28.02.2011 r. stwierdzającego zasiedzenie przez SBM „Ruda” dz. 4/3) podniósł, że na dz. 4/3 znajdują się drogi zarządzane i utrzymywane przez Dzielnicę. Dlaczego przez 3 lata postępowania przed sądem I instancji Dzielnica nie podniosła tego argumentu? Czyżby nie poczuwała się do własności drogi, czyli ul. Rudzkiej? Przywołane w tym samym akapicie na str. 3 pismo Wydziału Ochrony Środowiska, że na przedmiotowej nieruchomości, czyli na dz. 4/3, od 2000 r. wykonywane jest całoroczne utrzymywanie, tj. koszenie, grabienie, sprzątanie śmieci – jest ewidentną nieprawdą, ponieważ jako mieszkaniec, członek Rady Budynku, następnie członek Rady Nadzorczej i członek Zarządu Spółdzielni, mogę z czystym sumieniem zaświadczyć i poprzeć fakturami, że to Spółdzielnia wykonywała te czynności. Ostatnie zdanie tego samego akapitu „m. st. Warszawa poniosło koszty budowy urządzonego na tej działce parku” – uporządkowanie tego terenu inwestycyjnego (tak wynika z nadal obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego), a nie jak błędnie się przyjmuje - parku, wg mojej wiedzy nastąpiło już po zasiedzeniu przez Spółdzielnię przedmiotowej nieruchomości, czyli po 2005 r.
2. Dlaczego dopiero przed Sądem Okręgowym podniesiono zarzut, że ogrodzenie parafii stanowi bezumowne korzystanie z części dz. 4/3? Dzielnica miała obowiązek zgłaszać takie wnioski dowodowe w postępowaniu I instancji. Pytanie, czy skoro parafia bezumownie zajęła fragment dz. 4/3, to też jest przez Dzielnicę obciążana fakturami za bezumowne zajęcie gruntu, tak jak Dzielnica czyni to w stosunku do członków SBM „Ruda”?
3. Str. 4. Drogi publiczne i wewnętrzne wymienione na tej stronie:
 - ul. Klaudyny – nie wchodzi w zakres dz. 4/3,
 - ul. Rajszevska – nie wchodzi w zakres dz. 4/3,
 - ul. Godowska – kuriozalny ewenement, droga wewnętrzna **nieposiadająca statusu drogi**, ponieważ działka drogowa należąca do Dzielnicy nie spełnia wymogów drogi, gdyż jest za wąska. Ul. Godowska podzielona jest wzdłuż całej swojej długości na pół, jedna połowa, ta od strony Trasy AK, wchodzi w skład

zasiedzanej przez Spółdzielnię dz. 4/3, druga, wąska połowa (zapewne ok. 2,5 m szerokości) należy do Dzielnicy i graniczy z należącą do Spółdzielni dz. 28/1 (obecnie dz. 28/37). Ul. Godowska nie ma statusu drogi, co przyznał sam Urząd Dzielnicy W-wa Bielany zaskarżając pozwolenie na budowę nowego pawilonu, który jest własnością Spółdzielni (obecnie mieści się tam Rossmann, Pepco, przychodnia neurologiczna).

- ul. Rudzka – jedynie ją na odcinku Klaudyny – Klaudyny 6 można uznać za drogę publiczną i Spółdzielnia zgodziła się na jej wyłączenie geodezyjne (podobnie jak ogrodzenia parafii) z obszaru zasiedzanej przez SBM „Ruda” dz. 4/3.

4. Powoływanie się przez Pana Burmistrza W. Piątkowskiego na użytkowanie wieczyste, które było podobno przyrzeczone, a nie skonsumowane przez NSBM jest śmieszne w ustach prawnika, który powinien doskonale zdawać sobie sprawę, że użytkowanie wieczyste jest dwustronną umową zawieraną w formie aktu notarialnego. Czyżby Pan Burmistrz zamierzał wyręczyć ustawodawcę zmieniając zapisy art. 233 kc stwierdzającego, że użytkowanie wieczyste powstaje na skutek zawarcia dwustronnej umowy? Groteskowe jest też wysuwanie tezy (dół strony 4 i str. 5), że w związku z zawarciem przez NSBM i Dzielnicą Żoliborz w **dn. 1.06.1992 r.** umowy użytkowania wieczystego SBM „Ruda” była również użytkownikiem wieczystym, ponieważ w tym czasie, już od 2 lat, NSBM nie była w jakikolwiek sposób związana ani z tym terenem, ani z SBM „Ruda”, gdyż po podziale Spółdzielni w 1990 r. NSBM stanowiła oddzielny podmiot prawny.
5. Jeżeli Pan Burmistrz twierdzi, że SBM „Ruda” płaciła za użytkowanie wieczyste dz. 4/3, to oczekuję stosownych dokumentów w tej sprawie. Twierdzenie Pana Burmistrza, że dokumenty finansowe są przechowywane jedynie przez 5 lat, co nie znaczy wg niego, że SBM nie płaciła za użytkowanie, jest nadinterpretacją Pana Burmistrza na korzyść Dzielnicy. Równie dobrze ja mogę twierdzić, że Spółdzielnia nigdy nie płaciła, ponieważ nie ma to dokumentów. Ponadto, Pan Burmistrz po raz kolejny zapomina, że do użytkowania wieczystego niezbędne jest zawarcie umowy dwustronnej w formie aktu notarialnego (jak już wcześniej pisałem), a akty notarialne są przechowywane znacznie dłużej niż 5 lat.
6. Str. 6. Na jakiej podstawie Pan Burmistrz kwestionuje zapisy uchwały podziałowej z 1990 r. pomiędzy NSBM, a SBM „Ruda”? Uchwała nie została unieważniona, a fakt, że budynki przy ul. Klaudny 6, Gwiaździsta 21 i 25 zostały oddane w użytkowanie już po podziale, nie może w żaden sposób negować faktu, że SBM „Ruda” wyłoniła się z NSBM. Oczywiście, **ww. argumenty obu stron podlegają niezależnej ocenie sądu**, tyle tylko, że sąd musi mieć możliwość oceny materiału dowodowego, a jak na razie przewlekłość postępowania wynika z kolejnych zgonów uczestników postępowania (spadkobierców hipotecznych, tzw. dekretowców) i konieczności ustalenia, w drodze postępowań spadkowych, ich następców prawnych, którzy mogliby przystąpić do postępowania zasiedzeniowego. Istnieje wprawdzie szansa wygaszenia roszczeń dekretowych zgodnie z nowelizacją kpa, ale jak wyjaśniła Pani Dyrektor Biura Spraw Dekretowych na posiedzeniu Komisji Rozwoju Gospodarczego i Cyfryzacji Rady m.st. Warszawy w dn. 22.05 br., to właśnie **Pan Burmistrz W. Piątkowski przekazuje, jako odpowiedzialny za sprawy nieruchomości w Urzędzie Dzielnicy Bielany, dokumentację niezbędną do rozpoznania przez Biuro Spraw Dekretowych Urzędu m.st. Warszawy roszczeń odnośnie poszczególnych hipotecznych nieruchomości wchodzących w skład dz. 4/3. Czyli, jeżeli Pan Burmistrz nie przekaze do ww. Biura kompletnej dokumentacji, którą ma obowiązek sporządzić, to Biuro nie może dokonać rozstrzygnięć roszczeń.** Jak stwierdzono na ww. posiedzeniu Rady m.st. Warszawy, Pan Burmistrz W. Piątkowski przekazał

dotychczas 8 kompletów dokumentów i trudno jest określić, kiedy prześle resztę. Przypominam, że w październiku 2008 r. w odpowiedzi na pozew SBM „Ruda” o zasiedzenie dz. 4/3 m.st. Warszawa złożyło do Sądu Rejonowego odpowiedź, w której wnosilo o wezwanie do wzięcia udziału w sprawie 21 osób – byłych właścicieli lub ich następców prawnych przedmiotowej nieruchomości i zgłaszających do niej roszczenia dekretowe. W wyniku rozstrzygnięć BSD na dz. 4/3 uwolniono od roszczeń 2,4 ha z 10,7 ha ogólnej jej powierzchni. W związku z powyższym, na ww. Komisji padły sugestie, zarówno ze strony Pana Jarosława Węgrzyna – Naczelnika w Biurze Mienia Miasta i Skarbu Państwa w Urzędzie m.st. Warszawy, jak i Pana Burmistrza W. Piątkowskiego, na temat możliwości, oczywiście we współpracy z Zarządem SBM „Ruda”, zawarcia umowy na użytkowanie wieczyste gruntów tylko pod budynkami. Oczywiście, to wszystko „w trosce” o umęczonych spółdzielców. Pan Burmistrz W. Piątkowski (można go nazwać klucznikiem naszych spraw) zapewne jeszcze długo będzie przygotowywał dokumentację niezbędną do rozpatrzenia przez BSD wszystkich roszczeń na dz. 4/3. Może w tym czasie nastąpi zmiana Prezesa Zarządu, który przystanie na ochłapy rzucane nam przez miasto i pomimo wygranej w I instancji sprawy o zasiedzenie zostanie zmuszony przez polityczny elektorat popierający władze Dzielnicy do tak niekorzystnego rozporządzenia mieniem członków Spółdzielni. Pan Burmistrz W. Piątkowski, bodajże przez 9 lat pełnienia swojej funkcji, a przynajmniej przez ostatnich kilka lat, jako Z-ca Burmistrza odpowiedzialny za nieruchomości, nie raczył w tym czasie wykonać swoich obowiązków i złożyć do BSD dokumentacji dot. wszystkich roszczeń na terenie dz. 4/3, chociaż publicznie przez ten czas demonstrował swoją sympatię do członków SBM „Ruda” i pisał, że to BSD musi rozstrzygnąć roszczenia. Nie mając wglądu w obieg dokumentacji, ja też dotychczas obwinałem BSD za opieszałość w kwestii rozstrzygnięć dekretowych, a okazało się, że problem leży na szczeblu dzielnicowym. Jak teraz będą się czuć spółdzielcy, którzy wierzyli w zapewnienia władz Dzielnicy, że władze sympatyzują z nimi i popierają jak najszybsze uregulowanie sprawy dz. 4/3?

7. Działania Dzielnicy i jej klakierów w sprawie dz. 4/3 są identyczne, jak te sprzed kilku lat w sprawie przekształcenia dz. 28/1. Te same osoby nam wmawiają, że się nie uda zasiedzieć całej dz. 4/3, więc należy zrezygnować z zasiedzenia i zadowolić się lichym i płatnym użytkowaniem wieczystym gruntów tylko pod budynkami. Podobnie twierdzili w odniesieniu do dz. 28/1 - Prezes nie ma racji, trzeba ją podzielić w celu przekształcenia we własność tylko gruntów pod budynkami. Te same osoby, identyczny mechanizm działania. Wracając do meritum, to jaki pomysł mają władze Dzielnicy na naszą infrastrukturę techniczną (np. sieci ciepłownicze i wod.-kan.), odkupią je od Spółdzielni, czy po prostu sobie wezmą w myśl zasady superficies solo cedit, a nam nakażą płacić za remonty i konserwację. Notabene, spora część sieci przebiega przez dz. 4/3 na drugą nieruchomość SBM „Ruda”, czyli obecną działkę 28/37, co oznacza również obciążenie mieszkańców tamtej nieruchomości opłatami za służebności. Działkę 28/37 przekształciłem w całości we własność członków SBM „Ruda”, wobec czego na niej nie będzie żadnych opłat np. za parkowanie pojazdów. Czy należy ją w takim razie ogrodzić i postawić szlabany, żeby nie rzucili się tam do parkowania również mieszkańcy dz. 4/3, którzy utracą bezpłatne dotychczas miejsca parkingowe na parkingach społecznych oraz ogólnodostępne zlokalizowane na dz. 4/3? Jeśli na dz. 28/37 przesunie się dodatkowo ok. 1 500 pojazdów, to będzie koszmar dla jej mieszkańców. Taką to „światlaną” przyszłość próbują nam wszystkim zafundować wóldarze Dzielnicy i ich osiedlowi pomagierzy. O ile władze miasta są daleko od naszego osiedla i nie mają orientacji w tych poszczególnych problemach, o tyle Burmistrzowie Dzielnicy, tak nader chętnie nawiedzający nasze osiedle, doskonale zdają sobie sprawę z tych problemów. Chętnie zamiast

Spółdzielni stawiającej im przez lata odpór widzieliby bezwładne, nie liczące się jednobudynkowe wspólnoty, do których tak ciągle namawia Pan Burmistrz W. Piątkowski podkreślając przy każdej okazji temat odrębnych własności lokali. Najgorsze, że nie mam wsparcia w walce o własność dz. 4/3 ze strony osiedlowych działaczy z wielu budynków. To, że działacze skupieni wokół byłych Rad Budynków Kl. 32, 34, 36, 38, czy Gw. 27, 33 zamiast generalnie popierać dalsze funkcjonowanie SBM „Ruda” i usankcjonowanie naszej własności dz. 4/3 dokładają starań, żeby tę strukturę unicestwić i w różnym stopniu popierają władze Dzielnicy - jest smutnym faktem. W ich mniemaniu sprawa ich nie dotyczy, bo są z innej działki. Jest to błędnym założeniem, ponieważ obie działki są związane infrastrukturą techniczną i funkcjonalną. Tragiczne jest natomiast w swej wymowie rzucanie mi kłód pod nogi przez działaczy z budynków Kl. 6 oraz Gw. 25, którzy zamiast reprezentować interesy swoich sąsiadów zamieszkujących przecież razem z tymi działaczami na przedmiotowej dz. 4/3 - nie udzielają mi żadnego wsparcia. Nigdy nie otrzymałem od nich żadnej pomocy, podobnie zresztą, jak ze strony członków Samorządu Mieszkańców Ruda, do którego już tradycyjnie zostały w zdecydowanej większości wybrane osoby wspierające władze Dzielnicy, a nie spółdzielców. Zamiast walki o dz. 4/3 i inne należne nam grunty, ponownie zajmą się sadzeniem kwiatków i ochroną gęsi na kanałku. Jeśli Państwo, członkowie Spółdzielni z dz. 4/3, nie złączą aktywnie wspierać moich działań, to zapłacimy za to wszyscy i w dużych pieniądzach. Nadszedł czas, żeby do organów Spółdzielni wybrać osoby, które będą tą naszą pięść wspólnie zaciskać, a nie wyłamywać z niej poszczególne palce. Tylko nasza jedność może nas uchronić przed utratą gruntu i Spółdzielni. Zagrożenie jest realne, przeciwnicy zewnątrzni to zawodowi aparatczycy, do przeciwników wewnętrznych dołączają osoby mające doświadczenie w ustanawianiu wspólnot i zarządzaniu nimi. Rzucając się na nasz majątek wspólnie dążą do ustanowienia na dz. 4/3 jednobudynkowych wspólnot z gruntem tylko pod budynkami. W dodatku będziemy musieli słono za ten grunt płacić w ramach użytkowania wieczystego, a do tego dojdą opłaty za miejsca parkingowe, służebności itd. Brońmy się, dopóki nie jest za późno. Bez zorganizowanej i prężnej grupy obrońców Spółdzielni i dz. 4/3 mamy dużo mniejsze szanse na przetrwanie oraz ochronę naszego majątku.

8. Dalsza część, czyli str. 7-11 pisma Pana Burmistrza, zawiera nieistotne z punktu widzenia członków SBM „Ruda” i mieszkańców dz. 4/3 informacje o projektach regulacji prawnych nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowych, ponieważ dotyczą płatnego użytkowania wieczystego. Są zatem wprawdzie zgodne z oczekiwaniami Zarządu Dzielnicy i władz miasta, ale absolutnie niekorzystne dla spółdzielców z dz. 4/3.

Z poważaniem

PREZES ZARZĄDU

Dariusz Śmierzyński

Załącznik:

- Pismo Z-cy Burmistrza Dzielnicy Bielany Pana W. Piątkowskiego z dn. 10.05.2023 r.



Zastępca Burmistrza Dzielnicy Bielany Miasta Stołecznego Warszawy

ul. S. Żeromskiego 29, 01-882 Warszawa, tel. 22 443 47 85, faks 22 325 44 86
bielany.sekretariat@um.warszawa.pl, um.warszawa.pl, bielany.um.warszawa.pl


Warszawa, 10 maja 2023 r.

Znak sprawy: UD-III-WMD-SP.680.120.2020.KJU

(S.TKN)

Ewa Turek
Radna Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy
w miejscu

W sprawie: regulacji stanu prawnego działki ewidencyjnej Nr 4/3 z obrębu 7-04-04


W związku z zapytaniem elektronicznym z 10 maja 2023 r., w sprawie regulacji stanu prawnego działki ewidencyjnej Nr 4/3 z obrębu 7-04-04, położonej w Warszawie w rejonie ulicy Klaudyny oraz Gwiazdzistej, wyjaśniam co następuje.

Nieruchomość stanowiąca obecną działkę ewidencyjną Nr 4/3 z obrębu 7-04-04 o powierzchni 10,7584 ha położona jest na terenie objętym działaniem dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy¹. Zgodnie z uzasadnieniem postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy - Żoliborza z 28 lutego 2011 r. sygn. akt I Ns 210/10 przedmiotowy teren stanowił część dawnych nieruchomości opisanych w księgach hipotecznych pod nazwą: „Kolonja Ruda” dz. o powierzchni 15.605 m²; „Osada Hipolitówka” o powierzchni 2.851 m²; „Osada Miałomówka” o powierzchni 1.138 m²; „Osada Wojtówka” o powierzchni 1.236 m²; „Osada Adamówka” o powierzchni 17.765 m²; „Majorat Ruda” o powierzchni 18.116 m²; „Majorat Ruda — Place po F. Stępińskim” o powierzchni 11.883 m²; hip. Nr 8890 o powierzchni 1.177 m²; hip. Nr 9.978 o powierzchni 9 m²; hip. Nr 9723 o powierzchni 12 m²; hip. Nr 9397 o powierzchni 4.180 m²; hip. Nr 3502 o powierzchni 1.000 m²; hip. Nr 9050 o powierzchni 741 m²; hip. Nr 9140 o powierzchni 184 m²; hip. Nr 9671 o powierzchni 100 m²; hip. Nr 7771 o powierzchni 1.840 m²; hip. Nr 10070 o powierzchni 1.543 m²; hip. Nr 14612; „Majorat Ruda - dz. 55” o powierzchni 863 m²; hip. Nr 12282 o powierzchni 963 m²; hip. Nr 14360 dz. 11 o powierzchni 797 m²; hip. Nr 14473 o powierzchni 4.535 m²;

¹ dekret z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279), dalej zwany dekretem warszawskim;

hip. Nr 13189 o powierzchni 2.384 m²; hip. Nr 12150 o powierzchnia 897 m²;
hip. Nr 14387 o powierzchni 8 m²; hip. Nr 7954 o powierzchni 966 m²; hip. Nr 8248 o powierzchni 6.465 m²; hip. Nr 9140 o powierzchni 182 m²; hip. Nr 8367 o powierzchni 182 m²; hip. Nr 9965 o powierzchni 612 m² z hip Nr 12843 o powierzchni 2.870 m² z hip. Nr 12842 o powierzchni 20 m²; hip. Nr 12844 o powierzchni 1.302 m²; hip. Nr 9268 - 9269 o powierzchni 161 m²; hip. Nr 9269 o powierzchni 7.355 m². Ponadto w skład powyższej działki ewidencyjnej wchodził także grunt niehipotekowany o powierzchni 4.924 m². Teren ten z dniem 1 stycznia 1946 r. na mocy dekretu warszawskiego przeszedł na własność Skarbu Państwa, zaś obecnie stanowi własność m. st. Warszawy.

Zgodnie z decyzją Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy z 6 października 1972 r. Nr 282/72 o lokalizacji inwestycji pod nazwą osiedle „Marymont”, na terenie położonym w Dzielnicy Żoliborz w obrębie ulic Gwiaździstej, Potockiej i Kolektorskiej miało powstać osiedle mieszkaniowe. Inwestorem budowy była Stołeczna Dyrekcja Inwestycji Spółdzielczych w Warszawie. Kolejną decyzją z 27 czerwca 1973 r. Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy zatwierdziło plan realizacyjny ogólny zagospodarowania terenu inwestycji osiedla „Marymont Dolny Ruda” w Warszawie. Stołeczna Dyrekcja Inwestycji Spółdzielczych jako inwestor uzyskiwała niezbędne pozwolenia na budowę na wyżej określonym obszarze budynków wielomieszkaniowych.

Następnie w dniu 27 czerwca 1973 r. Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy wydało decyzję wstępną o ustanowieniu na rzecz Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej w Warszawie użytkowania wieczystego terenu o powierzchni 197.869 m², objętego lokalizacją szczegółową Nr 83/72 z 8 kwietnia 1972 r. W dniu 30 sierpnia 1977 r. została wdana kolejna decyzja o ustanowieniu na rzecz ww. spółdzielni mieszkaniowej użytkowania wieczystego terenu o powierzchni 4,6 ha, położonego przy ulicy Gwiaździstej - Godowskiej - Niecieckiego - Trasy Toruńskiej, zgodnie z lokalizacją Nr 83/72, ustalając termin zawarcia umowy użytkowania wieczystego. Należy jednak zauważyć, że do zawarcia umowy nie doszło w ustalonym terminie.

W dniu 30 kwietnia 1974 r. doszło do przekazania przez Urząd Dzielnicowy Warszawa - Żoliborz na rzecz Stołecznej Dyrekcji Inwestycji Spółdzielczych w Warszawie terenu o powierzchni 128.000 m², położonego w rejonie ulic Klaudyny - Rudzkiej - Marii Kazimiery, celem wybudowania osiedla mieszkaniowego. Następnie w dniu 19 lipca 1976 r. Urząd Dzielnicowy Warszawa - Żoliborz przekazał na rzecz inwestora kolejny teren o powierzchni 61.069 m², położony w rejonie ulic Gwiaździstej - Jana III - Godowskiej - Marii Kazimiery, w celu wybudowania osiedla mieszkaniowego.

Na powyższym gruncie zostały wybudowane w etapach budynki wielomieszkaniowe przy ulicy Klaudyny Nr 4, 6, 12, 14, 16, 18, 18a oraz przy ulicy Gwiaździstej 21, 25. Przy tym inwestycje w etapach od I - III w latach od 1972 roku prowadziła Stołeczna Dyrekcja Inwestycji Spółdzielczych, zaś w etapach IV - VI od 1981 roku Nauczycielska Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa w Warszawie. Oprócz budynków wielomieszkaniowych na przedmiotowym gruncie zostały wybudowane szkoła podstawowa, przedszkole oraz żłobek. Urządzono również parkingi, drogi wraz z chodnikami, a także zagospodarowane zostały tereny zielone.

Na podstawie uchwały Nr 5 z 23 czerwca 1990 r. podjętej przez Zebranie Przedstawicieli Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej, powyższa spółdzielnia została podzielona na cztery spółdzielnie mieszkaniowe. Osiedle „Ruda” położone w rejonie ulicy Klaudyny 4, 12, 14, 16, 18, 28, 30, 32, 34, 36, 38 oraz ulicy Gwiaździstej 27, 29, 31, 33 przejęła Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ruda”. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy postanowieniem z 7 września 1990 r. dokonał wpisu do rejestru spółdzielni pod Nr ARS 2794 ww. spółdzielni mieszkaniowej.

Burmistrz Dzielnicy - Żoliborz decyzjami z 16 marca 1992 r. zmienił decyzję Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy z 27 czerwca 1973 r. o ustanowieniu użytkowania wieczystego, wskazując, że chodzi o teren o powierzchni 76.271 m², stanowiący część działki Nr 4 z obrębu 7-04-04, składającą się z wymienionych w treści decyzji działek hipotecznych, oraz decyzję z 30 sierpnia 1977 r. o ustanowieniu użytkowania wieczystego, określając, że chodzi o teren o powierzchni 38.346 m² stanowiący część działki Nr 4 z obrębu 7-04-04, składający się z kolejnych działek hipotecznych.

Następnie umową zawartą w dniu 1 czerwca 1992 r. w formie aktu notarialnego Dzielnicą Gmina Warszawa - Żoliborz oddała w użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiącą działkę Nr 4 z obrębu 7-04-04, o powierzchni 11 ha 46 a 17 m², opisaną w księdze wieczystej KW Nr 2137478 na rzecz Nauczycielskiej Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej w Warszawie. Zaś w dniu 16 marca 1992 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Ruda” zawarła z Nauczycielską Spółdzielnią Budowlano - Mieszkaniową w Warszawie porozumienie, zgodnie z którym NSBM przekaze aktem notarialnym dla SM „Ruda” omawiany teren, pomniejszony o teren przynależny do przychodni zdrowia. Z uwagi na fakt, że przekazanie gruntu nie nastąpiło Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Ruda” w 1996 r. wystąpiła do sądu z wnioskiem o ustalenie, że powyższa umowa jest nieważna. Prawomocnym wyrokiem z 28 marca 2001 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. akt IC 3664/00 stwierdził nieważność umowy zawartej dnia 1 czerwca 1992 r. pomiędzy Dzielnicą Gmina Warszawa - Żoliborz, a Nauczycielską Spółdzielnią Budowlano - Mieszkaniową w Warszawie. Przyczyną unieważnienia był fakt, że w umowie nie było żadnych postanowień, co do przeniesienia praw własności budynków istniejących na działce.

Następnie postanowieniem z 28 lutego 2011 r., sprostowanym w dniu 6 kwietnia 2011 r., sygn. akt I Ns 210/10 Sąd Rejonowy dla Warszawy – Żoliborza stwierdził, że Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Ruda” z dniem 27 maja 2005 r. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną Nr 4/2, 4/3 z obrębu 7-04-04 położoną w Warszawie przy ulicy Klaudyny 4, 6, 12, 14, 16, 18, 18a oraz Gwiaździstej 21, 25.

Należy zauważyć, że z pisma Urzędu Dzielnicy Bielany z 25 marca 2011 r. wynika, że na działce ewidencyjnej Nr 4/3 z obrębu 7-04-04 znajdują się drogi zarządzane i utrzymywane dawniej przez Gminę Warszawa – Bielany, a obecnie przez Burmistrza Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy. Zaś z przekazanej przez Wydział Ochrony Środowiska dla Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy informacji wraz z pismem z 7 marca 2011 r. wynikało, że na przedmiotowej nieruchomości od 2000 r. wykonywane jest całoroczne utrzymanie, tj. koszenie, grabienie, sprzątanie śmieci. Z powyższego wystąpienia wynika także, że m. st. Warszawa poniosło koszty budowy urządzonego

na tej działce parku. Dokonana w dniu 17 stycznia 2011 r. wizja lokalna działki Nr 4/3 z obrębu 7-04-04 wykazała, że z jej części bezumownie korzysta właściciel sąsiedniej działki ewidencyjnej Nr 12 z obrębu 7-04-04, tj. Parafia Rzymsko - Katolicka pod wezwaniem Św. Wyznawców O. Rafała i Brata Alberta. Natomiast zgodnie z pismem Wydziału Infrastruktury dla Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy z 8 maja 2014 r. na terenie przedmiotowej działki ewidencyjnej znajdują się:

- ulica Klaudyny posiadająca kategorie drogi publicznej gminnej na podstawie uchwały Rady Narodowej Miasta Stołecznego Warszawy Nr 245 z 26 maja 1988 r.

– załącznik Nr 7 wykaz dróg lokalnych miejskich Dzielnica Żoliborz;

- ulica Rajszevska posiadająca kategorie drogi publicznej gminnej na podstawie uchwały Rady m. st. Warszawy z Nr XXXVII/846/2004 16 września 2004 r.;

- ulica Godowska posiadająca status drogi wewnętrznej zarządzanej i utrzymywanej przez Burmistrza Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy;

- ulica Rudzka na odcinku Klaudyny – Klaudyny 6 posiadająca kategorię drogi publicznej gminnej na podstawie uchwały Rady m. st. Warszawy Nr XVI/239/2003 z 4 września 2003 r.

Wydział Infrastruktury dla Dzielnicy Bielany m. st. Warszawy pismem z 5 listopada 2014 r., wskazał ponadto że do uchwały Rady m. st. Warszawy z 4 września 2003 r. brak jest załączników graficznych, a także że ww. uchwała określiła odcinek ulicy Rudzkiej zaliczonej do kategorii dróg publicznych gminnych, jako na wschód od ulicy Klaudyny.

Nie można było zgodzić się również z twierdzeniem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Żoliborza, że Nauczycielska Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa oraz Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa „Ruda” były samoistnymi posiadaczami przedmiotowej nieruchomości, a także że bez wpływu na ich samoistne posiadanie pozostawała okoliczność wydania decyzji Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy z 27 maja 1973 r. oraz z 30 sierpnia 1977 r. Powyższe decyzje administracyjne były jednym z etapów ustanowienia na rzecz NSB-M użytkowania wieczystego, a jednym z elementów ich treści było ustalenie wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, a także poinformowanie o konieczności wnieścia opłaty za korzystanie z nieruchomości (w okresie pomiędzy datą sporządzenia protokołów zdawczo odbiorczych, a końcem roku w którym decyzje zostały wydane).

Niejasne było przyjęcie przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Żoliborza za bezsporne, że określony w ww. decyzjach termin zawarcia umowy upłynął bezskutecznie.

W decyzjach tych wskazano, że podpisanie umowy nastąpi w terminie dwóch miesięcy od daty urzędzenia księgi wieczystej. W stosunku do decyzji z 27 czerwca 1973 r.

oraz z 30 sierpnia 1977 r. Burmistrz Dzielnicy Żoliborz w Warszawie decyzjami z 16 marca 1992 r., orzekł o ich zmianie stwierdzając, że zawarcie umowy notarialnej nastąpi w terminie trzech miesięcy od daty, kiedy decyzja stanie się ostateczna. Zawarcie umowy nastąpiło w dniu 1 czerwca 1992 r.

Nie można było zgodzić się także z ustaleniem Sądu Rejonowego dla Warszawy – Żoliborza, że Nauczycielska Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa nigdy nie wносиła opłat za użytkowanie

wieczyste. W uzasadnieniu decyzji Urzędu m. st. Warszawy z 17 marca 1989 r. wynika, że NSB-M wniosła odwołanie od decyzji Urzędu Dzielnicowego Warszawa - Żoliborz z 10 stycznia 1989 r., zmieniającej decyzję z 27 czerwca 1973 r. w części dotyczącej ustalonej opłaty rocznej. Jak wynika z decyzji z 17 marca 1989 r. w swoim odwołaniu NSB-M podniosło m. in., że „(...) nie posiada środków finansowych na ponoszenie opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu w nowej wysokości.” Kolejną decyzją z 15 maja 1989 r. Urząd Dzielnicowy Warszawa - Żoliborz dokonał zmiany decyzji z 27 czerwca 1973 r. w części dotyczącej opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntu. Stroną tego postępowania była NSB-M.

W notatce służbowej z 14 kwietnia 1993 r. pracownicy Urzędu Dzielnicy Żoliborz w Warszawie stwierdzili, że pismem z 16 kwietnia 1992 r. SB-M „Ruda” wystąpiła do Urzędu Dzielnicy - Gminy o rozłożenie na raty obciążeń z tytułu użytkowania wieczystego. W kolejnych latach SB-M „Ruda” w celu uzyskania zniżek w opłatach rocznych z tytułu użytkowania wieczystego przesyłała do Wydziału Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami Urzędu Gminy Bielany wykazy emerytów i rencistów oraz innych osób, którym przysługuje zniżka 50 % w opłatach za wieczyste użytkowanie gruntu. W posiadanej dokumentacji brak jest jednak potwierdzeń wnoszenia przez NSB - M lub SB-M „Ruda” opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu jednak nie potwierdza to faktu, że takich opłat one nie wносиły. Dokumenty finansowe przechowywane są jedynie przez 5 lat.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę na pismo Zarządu Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Ruda” z 15 października 2002 r., w którym stwierdzono, że teren działki Nr 4 przekazano w użytkowanie wieczyste na rzecz NSB-M decyzjami z 27 czerwca 1973 r. oraz z 30 sierpnia 1977 r. W piśmie SB-M „Ruda” z 12 września 2000 r. stwierdzono, że wobec niezawarcia umowy notarialnej na podstawie decyzji administracyjnych należy uznać, że prawo użytkowania wieczystego nie powstało, ale istnieje podstawa do uznania, że powstało z mocy samych decyzji. Z kolei w piśmie NSB-M z 18 grudnia 2002 r. podano, że w wyniku dokonanego w 1990 r. podziału NSB-M i wydzieleniem się z niej SB-M „Ruda” zabudowana część działki blokami i innymi obiektami budowlanymi została faktycznie przekazana w użytkowanie tej ostatniej Spółdzielni. Zatem, choć Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 28 marca 2001 r. stwierdził nieważność umowy z 1 czerwca 1992 r. i użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości nie zostało ustanowione, to korzystanie z tej nieruchomości usankcjonowane było decyzjami przekazującymi NSB-M nieruchomość w użytkowanie wieczyste.

Pośrednio można wykazać, że NSB-M, a następnie SB-M „Ruda” wносиły opłaty za użytkowanie wieczyste tego terenu. Nieustalone zostało jedynie, czy posiadanie Spółdzielni miało charakter posiadania zależnego, czy dzierżawienia. Zarówno w świadomości NSBM i SB-M „Ruda” przedmiotowa nieruchomość znajdowała się w ich użytkowaniu wieczystym. Fakt, że co najmniej w okresie do 1990 roku, kiedy posiadaczem przedmiotowej nieruchomości była NSB-M wnoszone były opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu potwierdza, że w tym czasie nie można mówić o posiadaniu samoistnym.

Bezpodstawne było również przyjęcie przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Żoliborza, że SB-M „Ruda” jako posiadacz była uprawniona do doliczenia do okresu posiadania samoistnego niezbędnego do zasiedzenia czasu przez jaki ewentualnie z nieruchomości korzystało NSB-M

przed dokonaniem jego podziału na mocy uchwały z 23 czerwca 1990 r. Wątpliwy był bowiem fakt przeniesienia posiadania przedmiotowej nieruchomości z NSB-M na SB-M „Ruda”. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie sygn. akt I C 1406/99 ustalił, że budynki przy ulicy Klaudyny 6, Gwiaździstej 21, 25 nie były przedmiotem ww. uchwały podziałowej Spółdzielni.

Ponadto należy zaznaczyć, że Sąd Rejonowy dla Warszawy – Żoliborza w uzasadnieniu swojego orzeczenia nie odniósł się także do kwestii zawartego w dniu 16 czerwca 1992 r. pomiędzy NSB-M a SB-M „Ruda” porozumienia (na mocy, którego NSB-M po uzyskaniu użytkowania wieczystego zobowiązało się przenieść to prawo na SB-M „Ruda”). Z chwilą ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz NSB-M w dniu 1 czerwca 1992 r. nastąpiła przerwa w biegu zasiedzenia przedmiotowej nieruchomości. Wprawdzie NSB-M nie było już posiadaczem tej nieruchomości, jednak uzyskało prawo użytkowania wieczystego z zamiarem przeniesienia swoich praw na rzecz SB-M „Ruda”. Fakt ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz NSB-M miał również ten skutek, że wszelkie roszczenia windykacyjne przysługiwały wówczas tej Spółdzielni jako użytkownikowi wieczystemu.

Wobec powyższego zasadne było złożenie apelacji na postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Żoliborza z 28 lutego 2011 r., sprostowane w dniu 6 kwietnia 2011 r. stwierdzające, że Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „Ruda” z dniem 27 maja 2005 r. nabyła przez zasiedzenie własność nieruchomości stanowiącej m. in. działkę ewidencyjną Nr 4/3 z obrębu 7-04-04. Zgodnie z pismem Biura Prawnego Urzędu m. st. Warszawy z 20 lutego 2023 r. znak: RW-WK.004.606.2022.BPI w toku postępowania apelacyjnego zmarli uczestnicy, co do których nie ustalono następców prawnych. W dniu 27 października 2021 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zawiesił postępowanie z uwagi na śmierć dwojga uczestników. Powyższa okoliczność stanowi przeszkodę do zakończenia postępowania oraz wyznaczenia terminu rozpoznania apelacji.

Wskutek podjętych przez Dzielnicę Bielany m. st. Warszawy działań, w tym rozmów z Dyrektorem Biura Spraw Dekretowych Urzędu m. st. Warszawa Wojciechem Latochą, zintensyfikowano czynności rozpoznania wniosków odnośnie poszczególnych hipotecznych nieruchomości wchodzących w skład działki ewidencyjnej Nr 4/3 z obrębu 7-04-04. W czasie ostatnich 5 miesięcy wydany zostały dwie decyzje odmawiające uwzględnienia wniosku (z 9 grudnia 2022 r. oraz z 27 kwietnia 2023 r.), a także cztery decyzje umarzające postępowanie (z 31 marca 2023 r. oraz 5 kwietnia 2023 r.). Do chwili obecnej do tutejszego Urzędu Dzielniczy nie wpłynęło potwierdzenie ostateczności powyższych rozstrzygnięć. Biuro Spraw Dekretowych Urzędu m. st. Warszawa analizuje pozostały obszar przedmiotowej działki ewidencyjnej. Po powyższych decyzjach można wnosić, że zmierza to do wykluczenia istniejących roszczeń.

Nieuregulowany stan prawny gruntów pod blokami spółdzielczymi to nie tylko problem, który dotyczy bezpośrednio Spółdzielni Budowlano - Mieszkaniowej „Ruda”. Na dzień dzisiejszy wielu spółdzielniom mieszkaniowym nie udało się uregulować stanu prawnego gruntu, na którym posadowione są budynki. Istnieją przypadki, gdzie z uwagi na skomplikowaną sytuację prawną, braki w dokumentach, czy roszczenia byłych właścicieli lub ich spadkobierców,

utrudniają spółdzielniom mieszkaniowym, a pośrednio właścicielom mieszkań, doprowadzenie tej skomplikowanej sytuacji do pomyślnego rozstrzygnięcia. Problem stanowią też obowiązujące przepisy prawa, które nie w pełni umożliwiają przeprowadzenie stosownych regulacji gruntów.

Należy również podkreślić, że regulacje prawne nieruchomości na rzecz spółdzielni mieszkaniowych nie mogą być prowadzone z pominięciem prawa pierwszeństwa ich nabycia przysługującego dawnym właścicielom lub ich spadkobiercom/następcom prawnym. W skład obecnej działki ewidencyjnej Nr 4/3 z obrębem 7-04-04 wchodzi bardzo dużo dawnych nieruchomości hipotecznych o zróżnicowanym stanie faktyczno – prawnym, co również wpływa na stopień skomplikowania niniejszej sprawy.

Niezależnie od powyższego pragnę poinformować, że 3 grudnia 2020 r. został powołany Parlamentarny Zespół ds. Uregulowania Gruntów pod Budynkami Spółdzielczymi.

Na posiedzeniu 27 stycznia 2021 r. omówiono problem nieuregulowanego stanu prawnego terenów pod budynkami spółdzielczymi na terenie m. st. Warszawy. Natomiast na posiedzeniu 19 października 2021 r., na którym byli obecni przedstawiciele Ministerstwa Rozwoju i Technologii oraz warszawskich spółdzielni mieszkaniowych omówiono ewentualny tryb regulacji powyższych gruntów. Ostatnie posiedzenie ww. zespołu odbyło się 28 listopada 2022 r.

Ponadto na stronach internetowych Rządowego Centrum Legislacji pojawiła się informacja dotycząca projektu ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (UD458)². Powyższy projekt zakłada:

1) Zakres regulacji

Projekt ustawy będzie dedykowany spółdzielniom mieszkaniowym w rozumieniu ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność jednostki samorządu terytorialnego: - po dniu 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego budynku albo

- do dnia 5 grudnia 1990 r. wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni z własnych środków, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego, budynku i nie zgłosiły roszczenia, o którym mowa w art. 208 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami³, do dnia 31 grudnia 1996 r.

Proponowane rozwiązanie polega na przyznaniu spółdzielniom mieszkaniowym roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nich budynków. Roszczenie przysługiwało będzie spółdzielniom w stosunku do gruntów będących w dniu zgłoszenia roszczenia w ich posiadaniu w rozumieniu art. 207 u.g.n.

² projekt ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (UD458) - Rządowe Centrum Legislacji, <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12371905>;

³ ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 t. j), dalej zwana u.g.n.;

oraz ograniczone zostanie do gruntu niezbędnego do prawidłowego korzystania z budynku. Analogiczne roszczenie będzie przysługiwało spółdzielniom mieszkaniowym, które na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego wybudowały same lub wybudowali ich poprzednicy prawni, za zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego, budynki mieszkalne i korzystają z tych gruntów na podstawie innego niż własność lub użytkowanie wieczyste odpłatnego tytułu prawnego.

2) Termin do zgłaszania roszczeń

Mając na uwadze, że zaproponowane w projekcie rozwiązania mają charakter incydentalny, regulują kwestie zaszczości i nie będą miały wpływu na stany powstałe po wejściu w życie projektowanej regulacji, termin na złożenie wniosku ustalono na 12 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy. Biorąc pod uwagę, że spółdzielnie mieszkaniowe są podmiotami profesjonalnymi, powyższy termin należy oceniać jako adekwatny dla osiągnięcia zamierzonego celu.

3) Administracyjnoprawny tryb realizacji roszczeń

Dotychczasowe doświadczenia prób uregulowania stanów prawnych gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe wskazują na zasadność odejścia od umownego trybu ustanawiania użytkowania wieczystego oraz nieodpłatnego przenoszenia własności znajdujących się na nich budynków na rzecz trybu administracyjnego. Rozpatrzenie roszczenia w drodze decyzji administracyjnej zagwarantuje stronom możliwość skorzystania z instrumentów zwalczania bezczynności lub przewlekłości w postępowaniu oraz zapewni możliwość poddania rozstrzygnięcia kontroli w administracyjnym toku instancji.

Przedmiotem decyzji będzie potwierdzenie roszczenia o ustanowienie prawa do gruntu oraz przeniesienie własności istniejących naniesień, określenie granic gruntu objętego regulacją, w tym gruntu niezbędnego do prawidłowego korzystania z budynku mieszkalnego, oraz określenie wysokości pierwszej oraz rocznych opłat z tytułu użytkowania wieczystego z uwzględnieniem ewentualnych bonifikat. Decyzja będzie stanowiła podstawę do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego.

Organem I instancji właściwym do rozpatrzenia wniosku, w przypadku nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, w tym również nieruchomości, w stosunku do których prawo własności Skarbu Państwa wykonują inne państwowe osoby prawne, będzie starosta wykonujący zadanie z zakresu administracji rządowej. Natomiast w przypadku nieruchomości stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego organem tym będzie wójt, burmistrz, prezydent miasta, zarząd powiatu albo zarząd województwa. Organami wyższego stopnia będą odpowiednio: wojewoda – w odniesieniu do nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, oraz samorządowe kolegium odwoławcze – w odniesieniu do gruntów jednostek samorządu terytorialnego.

Dodatkowo, w sprawach znajdujących się w toku, projektodawca przewiduje wyposażenie spółdzielni mieszkaniowych w prawo do wyboru administracyjnoprawnej ścieżki realizacji roszczenia w sprawach, w których nie jest prowadzone postępowanie przed sądem powszechnym lub Sądem

Najwyższym. Podmioty, o których mowa w art. 208 ust. 2 u.g.n., które złożyły wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu oraz o nieodpłatne przeniesienie własności znajdujących się na nim budynków w terminie określonym w art. 208 ust. 4. tej ustawy będą mogły wystąpić o rozpatrzenie tego wniosku w trybie administracyjnym w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie.

Termin do zgłoszenia roszczenia ma charakter prekluzyjny. Po jego upływie żądanie nie będzie wywoływało skutków prawnych ze względu na zaistnienie bezwzględnej przeszkody do wydania rozstrzygnięcia w sprawie. W tym stanie rzeczy organ będzie zobligowany do odmowy wszczęcia postępowania na podstawie przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego.

4) Odpłatność za oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste wraz z przeniesieniem własności budynków

Ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków wiązało się będzie ze zobowiązaniem spółdzielni mieszkaniowej, na rzecz której będzie ono ustanowione, do uiszczania właścicielowi pierwszej opłaty i opłat rocznych za oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, które ustala się zgodnie z art. 71 i 72 u.g.n. Unormowanie to nie będzie naruszało aktualnie przysługującego niektórym spółdzielniom prawa do ustanowienia użytkowania wieczystego bez obowiązku wnoszenia pierwszej opłaty.

Projektodawca przewiduje również możliwość przyznania preferencji przy określaniu wysokości pierwszej opłaty z tytułu oddania gruntu w użytkowanie wieczyste. Decyzja o przyznaniu bonifikaty będzie podejmowana odpowiednio przez wojewodę – w odniesieniu do gruntów stanowiących przedmiot własności Skarbu Państwa (w formie zarządzenia) oraz przez właściwą radę albo sejmik – w odniesieniu do gruntów jednostki samorządu terytorialnego (w drodze uchwały).

5) Zmiany w innych ustawach

Projekt przewiduje zmianę w art. 214a u.g.n., której skutkiem będzie rozszerzenie katalogu przesłanek odmowy uwzględnienia wniosku o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 7 dekretu warszawskiego. Dodatkową przyczynę odmowy oddania gruntu w użytkowanie wieczyste stanowią będą przypadki zajmowania lokalu przez osobę, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu albo ekspektatywa ustanowienia tego prawa. W konsekwencji odpadnie przeszkoda do regulacji stanu prawnego gruntu ze względu na zgłoszone roszczenia poprzednich właścicieli lub ich następców prawnych.

Odnosząc powyższą kwestię zaproponowanych rozwiązań legislacyjnych do procesu związanego z regulacją stanu prawnego działki ewidencyjnej Nr 4/3 z obrębu 7-04-04 należy zauważyć, że Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „Ruda” w artykule prasowym zamieszczonym na portalu internetowym prawo.pl „100 tyś. mieszkań w stolicy bez prawa do gruntu – jest projekt, jak to zmienić” stwierdziła że: „(...) zasiedzenie dla "Rudy" i innych spółdzielni jest najkorzystniejszą formą uregulowania stanu prawnego nieruchomości, ponieważ jest to nabycie pierwotne,

czyli nie obciążone prawami osób trzecich w tym spadkobierców byłych właścicieli i dotyczy całej nieruchomości, a nie tylko fragmentów pod budynkami. Nie rozumiem dlaczego tego przekształcenia nie może być z mocy prawa, tak jak w wypadku przekształceń na rzecz osób fizycznych. Przecież spółdzielnie władają tymi gruntami dziesiątki lat. Właściwie propozycja ma jedną tylko zaletę. Osoby posiadające własnościowe mieszkanie w bloku stojącym na nieregulowanym gruncie, mogłyby założyć księgę wieczystą dla lokalu, ale musiałby wcześniej słono zapłacić za grunt...”⁴.

Zgodnie z § 36 uchwały Rady Ministrów Nr 190 z 29 października 2013 r. Regulamin pracy Rady Ministrów⁵ organ wnioskujący, biorąc pod uwagę treść projektu ustawy lub projektu rozporządzenia, a także uwzględniając inne okoliczności, w tym znaczenie projektu oraz przewidywane skutki społeczno - gospodarcze, stopień jego złożoności oraz jego pilność, przedstawia projekt do konsultacji publicznych, w tym może skierować projekt do organizacji społecznych lub innych zainteresowanych podmiotów albo instytucji w celu przedstawienia ich stanowiska, uwzględniając wytyczne w zakresie prowadzenia konsultacji publicznych, jeżeli zostały ustalone przez Radę Ministrów lub jej organ pomocniczy.

Zgodnie z przedstawioną informacją dotyczącą oceny skutków regulacji przygotowanego projektu ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe zaproponowane rozwiązania zostaną skierowane w II kwartale 2023 r. do konsultacji publicznych z organizacjami zrzeszającymi spółdzielnie mieszkaniowe oraz podmiotami działającymi w obszarze nieruchomości z wyznaczonym terminem 30 dni na zajęcie stanowiska. W związku z powyższym zasadne będzie przystąpienie Rady m. st. Warszawy do powyższych konsultacji, w celu zadbania zarówno o interes m. st. Warszawy, jak i również mieszkańców, którzy posiadają nieuregulowany stan prawny swoich nieruchomości.

Postulat uregulowania stanu prawnego nieruchomości zabudowanych budynkami spółdzielni mieszkaniowych, do których to gruntów spółdzielnie nie mają tytułu prawnego zasługuje na poparcie. Pomimo dotychczas podejmowanych przez ustawodawcę prób rozwiązania powyższej kwestii, problem ten niestety nadal występuje. Brak uregulowanego stanu prawnego gruntów, na których posadowione są budynki będące w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych skutkuje, konsekwentnie, niemożnością skorzystania z regulacji adresowanych do użytkowników wieczystych. Wydaje się jednak, że zaproponowane w projekcie ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe rozwiązania prawne, nie rozwiążą szybko istniejącego problemu. U ich podstaw nadal znajdują się przesłanki konieczne do spełnienia, które są już ujęte w obecnie obowiązujących przepisach u.g.n., czy ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych⁶.

⁴ „100 tys. mieszkań w stolicy bez prawa do gruntu – jest projekt, jak to zmienić”, artykuł Renaty Krupy – Dąbrowskiej, prawo.pl; <https://www.prawo.pl/biznes/100-tys-mieszkan-w-stolicy-bez-prawa-do-gruntu-jest-projekt-jak,517895.html>;

⁵ uchwała Nr 190 Rady Ministrów z 29 października 2013 r. Regulamin pracy Rady Ministrów (M.P. z 2022 r. poz. 348);

⁶ ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 438 t. j.).

Jeszcze raz podkreślam, że najwyższym priorytetem prowadzonych spraw w m. st. Warszawie jest to, aby mieszkańcy nie ponieśli negatywnych skutków prowadzonych przekształceń własnościowych i zabezpieczenia ich interesu w przyszłości w postaci możliwości uzyskania odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Osoba do kontaktu: Tomasz Knop, tknop@um.warszawa.pl, telefon 22 443-47-17



ZASTĘPCA BURMISTRZA
DZIELNICY BIELANY M. ST. WARSZAWY



Włodzisław Piątkowski