

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 przedłuża 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.