

Warszawa, dnia 26 marca 2020 r.

L.dz. NGR/1303/20

Sz. P. Jadwiga Emilewicz
Ministerstwo Rozwoju
Pl. Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Wniosek o wydanie interpretacji co do zakresu i zastosowania przepisów

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY zwraca się z prośbą o interpretację ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności, mając na uwadze wyłączenia jej zastosowania wskazane w art. 3 ww. ustawy, i udzielenie odpowiedzi, w którym momencie dochodzi do zastosowania ww. ustawy w przypadku gruntów przekształconych w użytkowanie wieczyste w drodze art. 13 ust. 1b) ustawy o gospodarce nieruchomościami po 1.01.2019 r.

Uzasadnienie

Zgodnie z wnioskiem Spółdzielni z dnia 9.11.1995 r., złożonym w trybie art. 88a Ustawy o gospodarce gruntami i wyłączeniu nieruchomości, Dz. U. 1191.30.127 (aktualnie art. 208 ust. 2 - 4 Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. 2016.2147 t.j.), ponawianym wielokrotnie w kolejnych latach, powstało roszczenie Spółdzielni o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego wnioskowanego gruntu wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności znajdujących się na nim budynków, bez przetargu i bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty rocznej.

SBM STOKŁOSY nie jest na dzień dzisiejszy użytkownikiem wieczystym nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Spółdzielni a teren użytkuje na podstawie umowy dzierżawy. Zgodnie z Zarządzeniem Nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5.05.2017 r. (GP-OR.0050.811.2017) oraz ją poprzedzającymi, umowy te każdorazowo są zawierane na okres wynoszący 3 lata. Obecna umowa została zawarta w 2017 r. Z uwagi na ten fakt, Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa STOKŁOSY nie może skorzystać z nowej Ustawy z dnia 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (*dalej Ustawa o przekształceniu*) a sama ustawa nie ma wpływu na dzień dzisiejszy na działalność SBM STOKŁOSY, ani jej prawa lub prawa jej członków, mimo że jest w trakcie trwającej regulacji terenowo-prawnej.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że Ustawa o przekształceniu dotyczy tylko tych gruntów, które przed dniem 1.01.2019 r. były objęte prawem użytkowania wieczystego. Ustawa nic nie wspomina jak mają się zachować pozostałe spółdzielnie, które są w trakcie regulacji i wyrażają wolę zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste ale z różnych względów do umowy na obecną chwilę dojść nie może, np. ze względu na postępowania dekretowe, postępowania wszczęte na wniosek dawnych właścicieli dotyczące terenów poza Dekretem Bieruta. Zgodnie bowiem z zapisem § 15 ust. 2 Zarządzenia nr 6888/2014 Prezydenta m. st. Warszawy „w sprawie instrukcji dotyczącej szczegółowych zasad i procedur przy

rozpatrywaniu wniosków w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni, w trybie art. 204, 207 i 208 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami”, zawarcie umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie jest możliwe w przypadku toczącego się postępowania o zwrot nieruchomości niezależnie od tego, na jakim etapie obecnie znajduje się sprawa.

Problem zastosowania Ustawy o przekształceniu przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową STOKŁOSY pojawia się w sytuacji, kiedy regulacja prawna gruntu jest na etapie przygotowań do zawarcia umowy o ustanowienie użytkowania wieczystego w formie aktu notarialnego. Zgodnie z informacjami przekazywanymi przez Urząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy istnieje duże prawdopodobieństwo zawarcia takiej umowy w drugiej połowie 2020 r. Niemniej jednak, Urząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy nie jest w stanie wskazać, czy po zawarciu umowy o użytkowanie wieczyste Ustawa o przekształceniu będzie miała zastosowanie do gruntu w użytkowaniu wieczystym, ustanowionym po dniu 1.01.2019 r.

Art. 13 ust. 1 b) ustawy o gospodarce nieruchomościami dodany w art. 15 Ustawy o przekształceniu wskazuje jedynie, że w drodze wyjątku możliwe będzie ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu na cele mieszkaniowe w celu realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste. Przepis ten pozwala zatem ustanawiać użytkowanie wieczyste nieruchomości na cele mieszkaniowe w związku z zaspokajaniem roszczeń o oddanie nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Nie ma jednak jednoznacznego stanowiska, **co w przypadku ustanowienia użytkowania wieczystego dla spółdzielni mieszkaniowych po wejściu w życie Ustawy o przekształceniu, kiedy wówczas następuje przekształcenie nieruchomości na własność (czy następuje to z chwilą dokonania wpisu do księgi wieczystej działki ewidencyjnej), jak wówczas wygląda sprawa z uiszczeniem opłaty za przekształcenie i skorzystania z bonifikaty od opłaty jednorazowej.** Zgodnie z art. 4 ust. 2 Ustawy o przekształceniu organ wydaje zaświadczenia z urzędu nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia przekształcenia. Art. 1 ust. 3 Ustawy o przekształceniu wskazuje jednoznacznie, że „*ilekroć w ustawie mowa o przekształceniu, należy przez to rozumieć przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu*”. Wskazane pytania spowodowane są brakiem jakiegokolwiek informacji i szczegółowej instrukcji w tym zakresie dla spółdzielni mieszkaniowych dla opisanej sytuacji.

Z uwagi na powyższe, Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY zwraca się z prośbą o Państwa stanowisko w powyższej sprawie, jak również o uwzględnienie opisanej sytuacji w projekcie nowelizacji Ustawy o przekształceniu.

Z poważaniem,

ZASTĘPCA PREZESA
[podpis]
inż. Iwona Bocianowska

PREZES ZARZĄDU
[podpis]
mgr Krzysztof Berliński