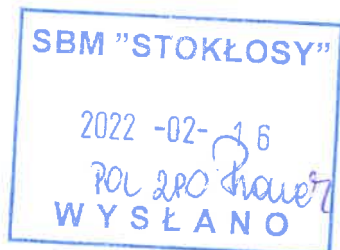


Warszawa, dnia 14 lutego 2022 r.

L.dz. NO/577/22



Sz. P. Małgorzata Kutyla
Dyrektor Departamentu
Gospodarki Nieruchomościami
Ministerstwo Rozwoju i Technologii
Plac Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

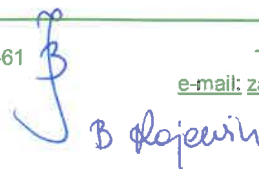
W odpowiedzi na otrzymaną w dniu 4.02.2022 r. korespondencję z dnia 27.01.2022 r. (znak sprawy: DN-I.750.108.2021) w sprawie problemu dotyczącego uregulowania stanu prawnego gruntów będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych, Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY przedstawia jak niżej.

Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa STOKŁOSY włada gruntem o powierzchni 41,30128 ha, położonym w Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy na podstawie zasad wydzierżawiania nieruchomości m.st. Warszawy tj. Zarządzenia nr 811/2017 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5.05.2017 r na okres 3 lat. Obecnie nieruchomość będąca w zasobach Spółdzielni jest objęta Umową dzierżawy Nr 101/WMD/2020, 102/WMD/2020, 103/WMD/2020, 65/WMD/2021, ZDM/GPD/P/03/49/p/2020.

Ad. 1. i 2.

Zasoby mieszkaniowe Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY w całości znajdują się na terenie należącym do m.st Warszawy:

1. Zabudowa wielorodzinna – 60 budynków (zabudowa powstała przed dniem 5.12.1990 r.):
 - a) ul. Koncertowa 3/5, 6, 7, 9, 10, 11 (obręb ewidencyjny 1-10-02);
 - b) ul. Symfonii 1, 2, 3, 4 i 5 (obręb ewidencyjny 1-10-02);
 - c) ul. Zamiany 5, 6, 8, 9, 10, 11, 14, 15, 16 i 18 (obręb ewidencyjny 1-10-09);
 - d) ul. Wokalna 2, 3, 4, 6 i 8 (obręb ewidencyjny 1-10-09);
 - e) ul. Stokłosy 1, 2/4, 6 i 7 (obręb ewidencyjny 1-10-09);
 - f) ul. Związku Walki Młodych 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 12, 12A, 12B, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 22 i 24 (obręb ewidencyjny 1-10-10);
 - g) ul. Grażyny Bacewiczówny 1, 2, 4, 5, 6, 7 (obręb ewidencyjny 1-10-10);
 - h) ul. Wacława Lachmana 1, 2, 4, 6, 7 (obręb ewidencyjny 1-10-10);
2. Zabudowa domów jednorodzinnych – 52 budynki (zabudowa powstała przed dniem 5.12.1990 r.):
 - a) ul. Elegijna 1-19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75 (obręb ewidencyjny 1-10-02);
 - b) ul. Okaryny 7, 9, 11, 13, 15 (obręb ewidencyjny 1-10-02);
3. Pawilony (zabudowa powstała przed dniem 5.12.1990 r.):
 - a) Koncertowa 13 (obręb ewidencyjny 1-10-02);
 - b) ul. Pasaż Stokłosy 11 (obręb ewidencyjny 1-10-09);
 - c) ul. Zamiany 6a (obręb ewidencyjny 1-10-09);
 - d) ul. Wacława Lachmana 3/5 (obręb ewidencyjny 1-10-10);
 - e) ul. Grażyny Bacewiczówny 8 (obręb ewidencyjny 1-10-10);
 - f) ul. Związku Walki Młodych 2a, 9 i 11 (obręb ewidencyjny 1-10-10);
4. Garaże wielostanowiskowe:
 - a) ul. Beli Bartóka 6 (zabudowa powstała po dniu 5.12.1990 r., obręb geodezyjny 1-10-02);



- b) ul. Wojciecha Jastrzębowskiego 14 (zabudowa powstała po dniu 5.12.1990 r., obręb geodezyjny 1-10-10)
5. Zespoły garażowe przy domach jednorodzinnych (zabudowa powstała przed dniem 5.12.1990 r, obręb ewidencyjny 1-10-02) – 3 szt.

Ad. 3.

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY prezentuje poniżej istotne zagadnienia mające znaczący wpływ na regulację stanu prawnego gruntu zasobów Spółdzielni.

1. Postępowania roszczeniowe

- a) Roszczenia dot. przyznania użytkowania wieczystego w trybie art. 7 dekretu z dn. 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279).

Do terenów objętych roszczeniami (**Rysunek nr 1**) dot. przyznania użytkowania wieczystego w trybie art. 7 dekretu z dn. 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279) w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY należą:

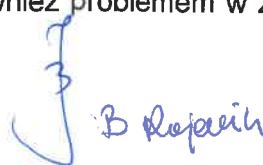
- dz. ew. nr 14 z obrębu geodezyjnego 1-10-02 (dot. terenu przy ul. Elegijnej 43, 45, 47, 49);
- dz. ew. nr 4/8-cz. z obrębu geodezyjnego 1-10-02 (dot. zabudowy przy ul. Koncertowej 9, 10, 13);
- dz. ew. nr 13/2-cz. z obrębu geodezyjnego 1-10-02 (dot. terenu przy ul. Elegijnej 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63);
- dz. ew. nr 10-cz. z obrębu geodezyjnego 1-10-02 (dot. terenu przy ul. Elegijnej, 51, 53, 55, 57, 59, 61, 63, 69, 75);
- dz. ew. nr 20-cz. z obrębu geodezyjnego 1-10-02 (dot. zabudowy przy ul. Okaryny 13, 15, ul. Elegijnej 41, 43, 45, 47, 49, 51, 65, 67, 69, 71, 73, 75).

W tym miejscu należy podkreślić, że Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa STOKŁOSY nie ma przymiotu strony w ww. postępowaniach. Brak regulacji umożliwiającej przekazywanie dokumentacji, przedstawienia swojego stanowiska oraz faktów wpływa na możliwość oceny, kiedy postępowania dekretowe mogłyby się zakończyć lub chociaż pośredniego wpływu na ocenę, czy zwrot nieruchomości jest zasadny.

- b) Postępowania z wniosków byłych właścicieli bądź ich spadkobierców występujących o zwrot nieruchomości na podstawie art. 136 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami poza terenem objętym ww. dekretem.

W celu prawidłowego monitorowania spraw dot. zgłoszonych roszczeń byłych właścicieli do terenów będących w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY, Zarząd prowadzi korespondencję m.in. z Starostwami Powiatowymi w Piasecznie, w Węgrowie oraz w Pruszkowie, Wojewodą Mazowieckim, Miastem Stołecznym Warszawa oraz jest czynnym uczestnikiem w związku z prowadzonymi postępowaniami sądowo-administracyjnymi. W tym celu przekazuje swoje stanowisko w powyższych sprawach oraz udostępnia dane, o które wnoszą ww. instytucje (**Rysunek nr 1**).

Należy mieć na uwadze, że postępowania administracyjne toczą się latami m.in. z powodu przekazywania spraw do ponownego rozpoznania do I instancji celem uzupełnienia dokumentacji w aktach sprawy o dodatkowe materiały dowodowe pozwalające na jednoznaczne ustalenie przez organ orzekający rzeczywistego celu wywłaszczenia. Ponadto, z uwagi na wieloletnie prowadzenie postępowań i dezaktualizację zgromadzonych podczas ich trwania map, w aktach sprawy nie ma aktualnej dokumentacji geodezyjnej z naniesieniami poszczególnych wywłaszczonych działek na aktualną mapę ewidencyjną gruntu wraz ze stosownym opisem przekształceń. Również problemem w zebraniu pełnego

B. Rępech

materiału dowodowego jest to, że załączniki graficzne do planów realizacyjnych, którymi objęte były wywłaszczone nieruchomości, będące przedmiotem roszczenia o zwrot, nie są ogólnodostępne a ich pozyskanie jest utrudnione. Digitalizacja tego typu dokumentacji była znacznym ułatwieniem dla prowadzonych postępowań. Jednocześnie warto zwrócić uwagę na fakt, że jednym z dowodów niezbędnych do przeprowadzenia w toku postępowania jest opinia fotogrametryczna w przedmiocie interpretacji sytuacji odfotografowanej na zdjęciach lotniczych z lat 70-90 z wskreśleniem przedmiotowych nieruchomości na zdjęciach. Wykonanie ww. opinii przez geodetę uprawnionego w zakresie fotogrametrii i teledetekcji jest etapem długotrwałym z uwagi na okres oczekiwania na dokumentację fotograficzną oraz ze względu na czas oczekiwania na wykonanie opinii.

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY stoi na stanowisku, że uzależnienie regulacji stanu prawnego gruntu zasobów Spółdzielni od uzyskania orzeczeń prawomocnych w sprawach, których faktycznie zrealizowano osiedle mieszkaniowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą w Dzielnicy Ursynów (czego dowodzi istnienie 60 budynków wielorodzinnych, 10 budynków usługowych, 52 domów jednorodzinnych) jest krzywdzące dla jej mieszkańców.

Dużym utrudnieniem w trakcie regulacji stanu prawnego gruntu są ww. istniejące roszczenia z wniosku dawnych właścicieli bądź ich spadkobierców. 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.

2. Przekształcenie na własność

Ustawa 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) 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 dekreto-owe, postępowania dawnych właścicieli dla terenów poza dekretem.

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 na własność nieruchomości (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. Mieszkańcy zasobów SBM STOKŁOSY często zwracają się z zapytaniem

P. Rajewski

do Spółdzielni, czy po uzyskaniu użytkowania wieczystego dojdzie do przekształcenia na podstawie Ustawy o przekształceniu oraz czy będą mogli skorzystać z bonifikaty. Ich zaniepokojenie jest zrozumiałe, bowiem większość mieszkańców to pokolenie starsze, które obawia się wniesienia opłat od przekształcenia w pełnej wysokości.

3. Regulacja gruntu a prawo miejscowe

Urząd m. st. Warszawa uzależnia dalsze procedowanie spraw uwłaszczeniowych od przedłożenia przez Spółdzielnię stosownych opracowań urbanistycznych dotyczących określenia terenu niezbędnego do prawidłowego korzystania z budynków i projektów podziału geodezyjnego nieruchomości będących w zasobach SBM STOKŁOSY. Wobec powyższego, Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY zleca wykonanie przedmiotowych opracowań, które następnie przekazują do Urzędu m. st. Warszawa.

Na przygotowywanie opracowań przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową STOKŁOSY ma wpływ istnienie prawa miejscowego dla danej enklawy, będącej w zasobach Spółdzielni.

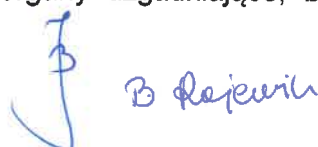
Od dłuższego czasu wstrzymana jest regulacja gruntu dla enklawy budynków wielorodzinnych przy ul. Związku Walki Młodych 12-24 (1203 mieszkańców, 596 lokali mieszkalnych), wobec którego uzyskano Decyzję Nr 637/2017 z dn. 26.10.2017 r. (znak GK-D-XII.6831.25.2016.KWI, 15.BGR.BG-PN) zatwierdzającą podział nieruchomości zgodnie z Postanowieniem Nr 70/2016 (znak GK-D.XII.6831.25.2016.KWI) wydanym przez Prezydenta m.st. Warszawy, które pozytywnie zaopiniowało koncepcję urbanistyczną w celu realizacji roszczeń o oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu i przeniesienie własności naniesień. Powodem wstrzymania regulacji dla tego terenu przez Urząd Dzielnicy Ursynów m.st. Warszawy są prace nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po północnej stronie ulicy Ciszewskiego. W projekcie tym granice projektowanych stref pokrywają się z granicami pomiędzy działkami 5/131 i 5/132. W związku z tym konieczny będzie ponowny podział geodezyjny w celu wydzielenia gruntów przeznaczonych w planie pod plac i drogę, gdyż po jego uchwaleniu nie będzie możliwe oddanie w użytkowanie wieczyste gruntu na rzecz spółdzielni, który w planie miejscowym przeznaczony będzie na cel publiczny.

Powyższa argumentacja nie znajduje uzasadnienia w ustawach i dotychczasowym orzecznictwie, wobec czego należy uznać, że wstrzymanie dalszej regulacji enklawy przy ul. Związku Walki Młodych 12-24 nie jest konieczne.

Realizowanie dalszych czynności jest konieczne w związku z zapisami *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 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Załącznik do Zarządzenia Nr 6888/2014 Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 28.11.2014 r.)*.

Niestety do zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste nie doszło. Z uwagi na powyższe mieszkańcy zasobów Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY odczuli negatywne skutki braku użytkowania wieczystego dla tego terenu, bowiem na podstawie Ustawy o przekształceniu nie mogą uzyskać odrębnej własności. SBM STOKŁOSY nie jest na dzień dzisiejszy użytkownikiem wieczystym nieruchomości wchodzących w skład zasobu nieruchomości Spółdzielni. Obecnie tereny te są użytkowane na podstawie umów dzierżawy. Dlatego ustawa o przekształceniu na dzień dzisiejszy nie ma wpływu na działalność SBM STOKŁOSY. Na mocy ustawy o przekształceniu nie dojdzie do przekształcenia prawa dzierżawy gruntów SBM STOKŁOSY w inne prawo – przepisy te dotyczą wyłącznie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe pozostających w użytkowaniu wieczystym.

Należy jednocześnie zaznaczyć, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego to jedynie efekt prac projektowych organów wykonawczych gminy, sporządzenia go przez wójta gminy (prezydenta Miasta). Przeznaczenie zakładane na tym etapie może zostać zmodyfikowane przez chociażby organy uzgadniające, bądź wynik

 B. Rejman

konsultacji społecznych. Uchwała w sprawie przystąpienia do prac, a nawet sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez organ wykonawczy samorządu terytorialnego, co nie następuje przecież w drodze decyzji administracyjnej a jedynie w wyniku podejmowanych przez ten organ działań, nie są zatem aktami prawa miejscowego, gdyż nie wiążą nikogo, poza organami gminy, które na tej podstawie podejmują kolejne kroki. Akt tego rodzaju jest aktem o charakterze wewnętrznym, nie jest aktem prawa miejscowego.

Warto w tym miejscu wskazać, że prace nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do terenów będących we władaniu SBM STOKŁOSY toczą się nieprzerwanie od 2014 r., co nie przeszkodziło właściwym organom w wydaniu decyzji podziałowej.

Ad. 4.

Zgodnie z wnioskiem Spółdzielni z dnia 9.11.1995 r., złożonym w trybie art. 88a Ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu 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.

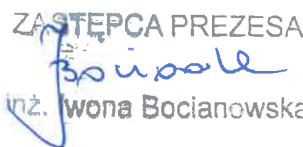
Miasto Stołeczne Warszawa prowadzi regulację stanu prawnego gruntów na podstawie Zarządzenia nr 6888/2014 Prezydenta m. st. Warszawy „w sprawie instrukcji dotyczącej szczegółowych zasad i procedur przy rozpatrywaniu wniosków w przedmiocie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na rzecz Spółdzielni, w trybie art. 204, 207 i 208 ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami”.

Ad. 5.

Wskazane w ad. 1. i 2. nieruchomości zamieszkuje ok. 7598 osób (stan na styczeń 2022 r.).

Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej STOKŁOSY żywi ogromną nadzieję, że przekazane dane pozwolą na wskazanie przyczyn problemu nieuregulowanego stanu prawnego gruntów we władaniu naszej Spółdzielni i przyczyni się do zmian w obowiązujących przepisach.

Z poważaniem,

ZASTĘPCA PREZESA

inż. Inga Bocianowska

PEŁNOMOCNIK ZARZĄDU
SBM STOKŁOSY

mgr Beata Billa-Rajewicz