

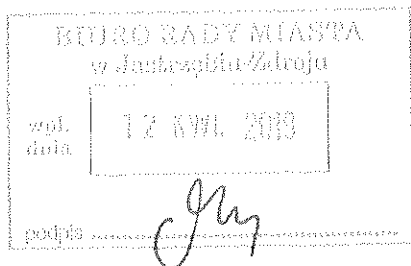


Prezydent Miasta
Jastrzębie-Zdrój

Anna Hetman

BRM.0003.2.16.2019

Jastrzębie-Zdrój, 11.04.2019 r.



Szanowny Pan Bolesław Lepczyński

Radny Rady Miasta

Jastrzębie-Zdrój

Dotyczy: interpelacji w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Odpowiadając na interpelację Pana Radnego, złożoną na sesji Rady Miasta w dniu 28 marca 2019 roku w sprawie przekształcenia prawa użytkowania w prawo własności nieruchomości zabudowanych na cele mieszkaniowe informuję, że w obecnym stanie prawnym nie ma możliwości wydania zaświadczeń potwierdzających przekształcenie dla wszystkich nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi należącymi do zasobu Górnictwa Spółdzielni Mieszkaniowej w Jastrzębiu-Zdroju.

Na podstawie art. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. poz. 1716 z późn. zm.) przekształceniu podlega prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe, a przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

- 1) mieszkalnymi jednorodzinnymi lub
- 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Wątpliwości dotyczące rodzaju nieruchomości gruntowej w ust. 3 wyjaśnia uzasadnienie do rządowego projektu ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów: „Zaproponowano, aby ustawa dotyczyła gruntów zabudowanych wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne. Jako, że w istniejących stanach faktycznych występujących na gruntach oddanych w użytkowanie wieczyste na cele mieszkaniowe, dla prawidłowego korzystania z budynku mieszkalnego niezbędne jest często korzystanie z budynków gospodarczych, garaży, innych obiektów budowlanych oraz urządzeń budowlanych zaproponowano, aby przekształcenie dotyczyło również gruntu pod tymi obiektami i urządzeniami budowlanymi. W celu wyeliminowania wątpliwości określono wprost w powyższym przepisie, że przekształceniu będą podlegać grunty zabudowane tzw. infrastrukturą towarzyszącą, niezbędną do racjonalnego korzystania z budynków mieszkalnych pod warunkiem, że znajduje się na gruntach zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

Dodać należy, że zgodnie z informacją zamieszczoną na stronie Ministerstwa Inwestycji i Rozwoju: „Celem ustawy przekształceniowej jest zniesienie prawa użytkowania wieczystego na gruntach zabudowanych na cele mieszkaniowe. Gramatyczna wykładnia przepisów nie pozostawia wątpliwości, że zakresem regulacji objęte są wyłącznie nieruchomości, na których znajdują się budynki o funkcji mieszkalnej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą umożliwiającą prawidłowe korzystanie z budynków mieszkalnych. **Z tych względów, uwłaszczeniem nie zostaną objęte nieruchomości całkowicie wolne od zabudowy lub zabudowane innymi, niż określone w ustawie obiektami.**”

Praktyczna realizacja przepisów ustawy przez organy właściwe w sprawach wydawania zaświadczeń ujawniła poważne problemy w przekształceniu niektórych nieruchomości, np. zabudowanych obiektami, które wymienia Pan w interpelacji.

Dokonywanie na oficjalnej stronie internetowej Ministerstwa rozszerzającej wykładni czy interpretacji uchwalonych pośpiesznie kilka miesięcy temu przepisów ustawy w formie „odpowiedzi na najczęściej zadawane pytania”, na którą powołuje się Pan w interpelacji, odbieramy jako próbę „wyjścia z twarzą” z zaistniałej niezręcznej sytuacji, powodującej spowolnienie procesu przekształcenia, oraz jako przejaw przyznania się do popełnienia błędów legislacyjnych, polegających na nieuwzględnieniu w ustawie szczegółowych i jasnych regulacji dotyczących wpływu usytuowania na przekształcanych nieruchomościach

różnych innych obiektów budowlanych. Zgodnie z obecnym stanem prawnym, wynikającym z art. 2 ust. 1 ustawy przekształceniowej, lokalizacja na nieruchomości obiektów budowlanych innych niż określone w art. 1 ust. 2, stanowi przeszkodę w przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z mocy prawa z dniem 01 stycznia 2019 r. i wymaga dokonania odpowiedniego geodezyjnego podziału nieruchomości oraz wyodrębnienia wydzielonego gruntu do innej księgi wieczystej. Oczywiście zdajemy sobie sprawę z tego, że stosowanie obowiązujących przepisów ustawy w ich literalnym brzmieniu może prowadzić nieraz do powstawania kuriozalnych nieruchomości o dotychczasowym stanie prawnym (nieprzekształconych), a wywody zamieszczone na stronie ministerialnej mają logiczne uzasadnienie, jednak bez dokonania odpowiedniej zmiany przepisów nie jest możliwe wydawanie zaświadczeń potwierdzających przekształcenie.

Świadomość konieczności pilnej nowelizacji ustawy przekształceniowej, nie tylko w omawianym zakresie, przejawia także Ministerstwo Inwestycji i Rozwoju, co wynika z wypowiedzi ministra Artura Sobonia, zamieszczonej w mediach internetowych 29 marca. Próbując przerzucić odpowiedzialność za przewlekłość procedur przekształceniowych na samorządy, minister Sobień zapowiada „wprowadzenie pakietu usprawnień w ustawie o przekształceniu użytkowania wieczystego we własność”. Przygotowywana nowelizacja ustawy ma mieć na celu:

- **wyeliminowanie blokowania przekształcenia koniecznością dokonania podziału nieruchomości zabudowanej na cel mieszkaniowy, na której są dodatkowo inne obiekty;**
- **wprowadzenie uproszczonego trybu dokonania podziału nieruchomości, w przypadkach gdy taki podział będzie niezbędny;**
- objęcie ustawowym przekształceniem gruntów zabudowanych garażami i innymi budynkami i urządzeniami pełniącymi rolę służebną wobec gruntów mieszkaniowych, a ujawnionych w odrębnych księgach wieczystych;
- określenie w ustawie w jakich przypadkach jest wymagane przekształcenie na rzecz cudzoziemca;
- doprecyzowanie trybu udzielania pomocy publicznej, by zapewnić organom sprawną weryfikację pomocy, a przedsiębiorcom dać elastyczne możliwości wyboru sposobu płatności za przekształcenie;
- ustawowe zapewnienie najwyższych bonifikat w opłacie przekształceniowej osobom w trudnej sytuacji życiowej, m.in. rodzinom z osobami z niepełnosprawnością.

Należy zauważyć, że przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności zostało objętych około 12 tysięcy użytkowników wieczystych, a każda nieruchomość, dla której wydawane są zaświadczenia musi być przez organ prowadzący postępowanie indywidualnie kwalifikowana pod względem spełnienia ustawowych przesłanek do przekształcenia. Wstępne zestawienia nieruchomości administrowanych przez poszczególne spółdzielnie mieszkaniowe, dla których istnieją omawiane przeszkody w przekształceniu, zostały przygotowane w oparciu o dane ewidencji gruntów i budynków w Wydziale Geodezji i Kartografii i przekazane zainteresowanym na spotkaniu wprowadzającym w problematykę przekształcenia w listopadzie ubiegłego roku w Urzędzie Miasta. Omówiono wtedy także procedury, jakie są niezbędne do przeprowadzenia postępowań podziałowych w przypadku nieruchomości spółdzielczych „wspólnot mieszkaniowych”.

W obecnej sytuacji, do czasu zapowiadanej nowelizacji, najlepiej chyba byłoby wstrzymać się zarówno z wszczynaniem procedur podziałowych przez Spółdzielnię, jak i ze składaniem wniosków o przekształcenie, w przypadku nieruchomości obciążonych omawianą przeszkodą.

Jeśli jednak przed nowelizacją zostaną złożone wnioski o przekształcenie, dotyczące nieruchomości zabudowanych obiektami budowlanymi innymi niż określone w art. 1 ust. 2 ustawy, to na gruncie obecnego stanu prawnego wnioskodawcy muszą liczyć się z wydaniem odmowy wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie.

1 x a/a

PREZYDENT MIASTA


Anna Hetman