

L. Dz. SMNS/DCLG/135/2024

Warszawa, dnia 06 września 2024 roku

Spółdzielnia Mieszkaniowej „Na Skraju”

z siedzibą w Warszawie

ul. Stanisława Kulczyńskiego 14

02-777 Warszawa

Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich

Aleja Solidarności 77

00 - 090 Warszawa

Szanowny Panie Rzeczniku,

Działając w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju”, zgodnie z zasadami reprezentacji Spółdzielni, ujawnionymi w rejestrze KRS, na podstawie przepisu art. 80 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej i przepisów art. 9 pkt 1 i 10 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich, składamy wniosek do Rzecznika o podjęcie czynności przewidzianych ustawą w związku z pozbawieniem członków Spółdzielni praw nabytych i tym samym naruszenie podstawowych praw obywatelskich poprzez wykreślenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skraju” z ewidencji gruntów i budynków z pozycji władającego gruntem.

Wnioskiem z dnia 11.06.2024 r. Spółdzielnia zwróciła się do Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy o przywrócenie w operacie ewidencji gruntów usuniętych wpisów Spółdzielni jako władającego do wszystkich działek ewidencyjnych wymienionych w załączonym do pisma załączniku. Pismo dotyczyło usunięcia Spółdzielni z bazy ewidencji gruntów i budynków, na podstawie §44 ust. 1 rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków i dotyczy działek ewidencyjnych nr 18/1, 18/5, 18/6, 18/2, 18/3, 10/1 i 21 z obrębu 1-10-19, działek ewidencyjnych nr 7/3, 7/4, 7/5, 7/6, 7/8, 7/11, 7/13, 7/14, 7/16, 11/1, 11/2, 17/2, 17/3, 18/1, 18/2, 11/3, 17/1, 18/3, 20/2, 22/1, 22/3, 23, 26/1, 26/3 i 26/5 z obrębu 1-10-20, działek ewidencyjnych nr 4/7 i 4/9 z obrębu 1-10-27 oraz działek ewidencyjnych nr 4/1, 4/20, 4/56, 4/58 i 4/49 z obrębu 1-10-29 w Warszawie.

Należy podkreślić, że Spółdzielnia jako następcą prawy SBM „Politechnika” i SBM „Ursynów” weszła w posiadanie przedmiotowych gruntów na podstawie decyzji administracyjnych (tzw. decyzji lokalizacyjnych i decyzji o ustanowieniu prawa użytkowania wieczystego):

- a) decyzja wstępna z dn. 04.11.1977 r. nr T.IV.610/2-67-71/77/BB;
- b) decyzja z dn. 06.10.1978r nr T.TV.610/2-67-71/78/BB wraz z decyzją o ustaleniu opłaty z dn.21.08.1989 r. nr WG-III-8224.a/10217/89/1033;
- c) decyzja z dn.11.04.1978 r. nr T.IV.610/2-67-71/78/BB wraz z decyzją o ustaleniu opłaty z dn. 21.08.1989 r. nr WG-III-8224a/10217/89/1048;

- d) decyzja z dn.09.03.1990 r. nr WG-III-8224a/10215a/89/90;
- e) decyzja z dn.09.03.1990 r. nr WG-III-8224a/10215c/89/90;

Spółdzielnia posiada tytuł do władania oraz do ujawnienia w ewidencji gruntów i budynków na podstawie wyżej przedstawionych decyzji. Należy także wskazać, za wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2003 r., w sprawie o sygn. akt: V CKN 1800/00, że decyzje ostateczne o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste, podjęte przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 74 ze zm.) stanowią nadal podstawę do zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste.

Powyższe oznacza, że władanie gruntem jest prawem, które Spółdzielnia nabyła skutkiem sukcesji generalnej od swoich poprzedników prawnych – Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Politechnika” oraz Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego „Ursynów”. Jest to prawo słusznie nabyte w przeszłości i podlega ochronie prawnej gwarantowanej przez Konstytucję RP. Wykreślenie Spółdzielni z pozycji władającego jest równoznaczne z odebraniem jej słusznie nabytego w przeszłości prawa na podstawie aktów normatywnych niższego rzędu, w tym wypadku rozporządzenia Ministra Pracy, Rozwoju i Technologii.

W odpowiedzi na przedstawiony przez Spółdzielnię wniosek, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy w piśmie z dnia 01.08.2024 r. argumentował, że przedstawione decyzje nie stanowią dokumentu z katalogu praw nadanych przez właściciela nieruchomości, uprawniających do ujawnienia prawa w księdze wieczystej i w ewidencji gruntów i budynków.

Należy w tym miejscu podkreślić, że Spółdzielnia podejmowała wszystkie przewidziane prawem możliwości, w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Z gminą zostało zawarte także porozumienie z dn. 24.06.1992 r. w treści którego, Zarząd Gminy Ursynów zobowiązał się do ustanowienia wieczystego użytkowania na rzecz Spółdzielni. Do zawarcia takiej umowy nigdy nie doszło, mimo podjęcia stosownej uchwały przez m. st. Warszawa (uchwała nr 343 z 24.10.2000 r.) i spełnienia wszystkich przesłanek warunkujących nabycie w/w prawa.

Członkowie Spółdzielni znajdują się obecnie w sytuacji niepewności i braku możliwości założenia księgi wieczystej dla posiadanego spółdzielczego prawa do lokalu. Jakikolwiek obrót mieszkaniem na rynku wtórnym jest niemal niemożliwy z uwagi na brak możliwości finansowania zakupu poprzez kredyt zabezpieczony hipoteką na lokalu oraz brak rękojmi wiary ksiąg wieczystych. Również przeprowadzenie przez Spółdzielnię, inwestycji budowlanych, w tym remontowych, na gruntach nieuregulowanych jest utrudnione z uwagi na powtarzające się problemy dotyczące uzyskania administracyjnoprawnych pozwoleń na budowę.

Mając na uwadze fakt, że Rzecznik Praw Obywatelskich, wypowiedział się w przedmiocie problemu tytułu prawnego do nieruchomości, na których spółdzielnie wybudowały ze środków własnych osiedla mieszkaniowe oraz uwzględniając specyfikę działania RPO w

kontekście art. 80 Konstytucji RP, Spółdzielnia zdecydowała się zwrócić z przedmiotowym wnioskiem. RPO w dotychczasowych stanowiskach podkreślał, że niepodjęcie przez organy państwowe działań oznacza tolerowanie przez nie sytuacji, w której grupa obywateli - nie ze swojej winy - zmuszona jest do ponoszenia niekorzystnych skutków prawnych stanów, które są efektem zaniechań legislacyjnych w minionych latach. Powyższe narusza zaufanie obywateli do państwa i stanowiącego prawa i nie może być akceptowane w praworządnym państwie.

W orzeczeniu z dn. 04.10.1989 r. (sygn. akt K 3/88) TK wyraził pogląd, że zasada praw nabytych polega na zakazie pozbawiania obywateli praw podmiotowych i ekspektatywy bez pełnego ekwiwalentu praw utraconych. Wskazał także, że nie należy stanowić przepisów, które by w jakiś sposób ograniczały katalog praw, mających podstawę w Konstytucji lub służącym ich realizacji. Na stabilności i rozwojowym charakterze praw i obowiązków obywateli wspiera się bowiem zaufanie obywateli do państwa. Odebranie uprawnień wynikających z wykreślenia Spółdzielni z pozycji władającego jest działaniem na szkodę kilku tysięcy członków (mieszkańców), których Spółdzielnia reprezentuje i w interesie których gospodaruje i zarządza gruntami, oraz zasobami mieszkaniowymi.

Z powierzeniem

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”
Prezes Zarządu
Hanna Gutowska

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Na Skraju”
ZASTĘPCA PRZESZA ZARZĄDU
Maciej Łuczkiwicz

Załączniki:

1. pismo Urzędu Miasta z dn. 07.03.2024r.
2. wniosek Spółdzielni z dn. 11.06.2024 r. wraz z załącznikami;
3. odpowiedź Urzędu Miasta z dnia 01.08.2024 r.;

