

Warszawa, dn.....2024 r.

**Szymon Hołownia**  
**Marszałek Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej**

**Kamil Wnuk**  
**Przewodniczący Parlamentarnego Zespołu**  
**ds. Spółdzielczości Mieszkaniowej**

### **PETYCJA**

mieszkańców osiedli mieszkaniowych MSM „Energetyka” o nieuregulowanym  
stanie prawnym gruntów .

**Szanowny Panie Marszałku,**

**Szanowny Panie Przewodniczący,**

Jesteśmy mieszkańcami osiedli i budynków warszawskiej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka” posadowionych na gruncie bez uregulowanego stanu prawnego. Czujemy się jak obywatele drugiej kategorii, „warszawiacy bez ziemi”, których prawa od lat nie są respektowane. Tereny naszych osiedli zostały przekazane Spółdzielni decyzjami administracyjnymi gdy obowiązywał jednolity fundusz własności ziemi. Grunty te zostały zgodnie z prawem zabudowane w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych setek tysięcy ludzi. Wszyscy nabywali mieszkania ze swoich środków w dobrej wierze, mając nadzieje na założenie ksiąg wieczystych dla spółdzielczych własnościowych lokali tak jak to ma miejsce na innych terenach spółdzielni. Po latach okazało się, że sytuacja części z nas jest diametralnie gorsza. W efekcie zaszłości spowodowanych *dekretem o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy* wydanym 26 października 1945 roku przez Krajową Radę Narodową zwanym potocznie „dekretem Bieruta”, ani Spółdzielnia ani my spółdzielcy nie mamy prawa do terenów, na których wybudowano nasze mieszkania.

Ważnym zaznaczenia jest też fakt, że Spółdzielnia z naszych opłat utrzymuje i remontuje ulice wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne, chodniki, obszerne tereny zielone wewnątrz osiedli, parki, boiska sportowe i place zabaw. Taki stan rzeczy budzi nasze niezadowolenie, zaniepokojenie, niepewność. Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „Energetyka” oczywiście cały czas zabiega o przekazanie przez m.st. Warszawa

zabudowanych gruntów w użytkowanie wieczyste na podstawie art. 208 ust 2 i ust. 3 *ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2023.344 t.j. z dnia 24 lutego 2023 r.)*. W ocenie miasta w świetle obecnie obowiązujących przepisów istnienie roszczeń przedwojennych właścicieli bądź ich spadkobierców, uniemożliwia notarialne przekazanie spółdzielni prawa do gruntów.

MSM „Energetyka” wielokrotnie występowała m.in. do: Sejmu RP, Premiera RP, stosownych ministerstw, Rzecznika Praw Obywatelskich, Prezydentów m.st. Warszawy, kandydatów na Prezydenta m.st. Warszawy w celu zainteresowania, znanym problemem braku regulacji stanu prawnego gruntów zabudowanych budynkami spółdzielczymi osób, które mogą mieć wpływ na rozwiązanie tego problemu. Prośby o podjęcie odpowiednich działań legislacyjnych nie przyniosły oczekiwanego rezultatu.

MSM „Energetyka” nie posiada prawa użytkowania wieczystego do **ponad 44 ha gruntów zabudowanych 260 budynkami mieszkalnymi, w których znajdują się 4392 lokale mieszkalne zamieszkałe przez ok. 10 000 osób**. W identycznej sytuacji prawnej znajdują się mieszkańcy innych dużych osiedli funkcjonujących w ramach innych spółdzielni na Mokotowie, Targówka, Pradze Południe, Woli i in.

Jeszcze do niedawna właściciele spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego mogli bez problemów zakładać księgi wieczyste dla tego prawa. Sytuacja znacząco uległa pogorszeniu z chwilą opublikowania *uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r. Sygn. akt III CZP 104/12*, w której Sąd Najwyższy orzekł, że:

*„Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia”*.

Tak więc, jeżeli spółdzielnia nie jest właścicielem ani użytkownikiem wieczystym gruntów, na których pobrała budynki mieszkalne, nie można ustanowić spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, pozostaje wyłącznie ekspektatywa tego prawa. Brak możliwości założenia ksiąg wieczystych zwiększa stan niepewności dotyczący losu naszych mieszkań.

Mieszkańcy osiedli „Idzikowskiego”, „Stegny Północ”, części Osiedla „Stegny Południe”, nieruchomości przy ul. Konstancińskiej 3B, Sobieskiego 105, dodatkowo są pozbawieni możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości z 98 % bonifikatą nawet w sytuacji gdyby doszło do ustanowienia prawa użytkowania wieczystego na skutek realizacji roszczeń spółdzielni.

Obecnie obowiązująca *ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania*

wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz.U.2024.386 t.j. z dnia 15 marca 2024r.) daje możliwość przekształcenia z mocy prawa nieruchomości, które były w użytkowaniu wieczystym w dniu 1 stycznia 2019 r. oraz gruntów zabudowanych nowymi budynkami, z datą ich przyjęcia do użytkowania. W zakresie gruntów w stosunku, do których spółdzielniom przysługuje roszczenie o ich oddanie w użytkowanie wieczyste, w obowiązujących przepisach brak jest regulacji umożliwiającej ich przekształcenie na własność. Dotyczy to przypadków gdy zostaną zrealizowane roszczenia wynikające z art. 208 ust 2 i ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Sytuacja prawna mieszkańców budynków położonych na gruncie nieuregulowanym i mieszkańców budynków sąsiednich z już uregulowanym stanem prawnym gruntów zatem znacząco się różni. Część z nas spółdzielców właścicieli spółdzielczych lokali, w obecnym stanie prawnym nie może założyć księgi wieczystej dla lokalu, nie może wyodrębnić lokalu z udziałem w gruncie, nie może też zabezpieczyć kredytu hipoteką ze względu na brak księgi. W przyszłości po przekazaniu gruntów pod budynkami w użytkowanie wieczyste będzie wносить wyższe opłaty ze względu drastycznie wzrastające opłaty z tytułu użytkowania wieczystego dla gruntów, które nie mogą być przekształcone na własność.

Chcielibyśmy podkreślić, że ogromnie doceniamy wysiłki legislacyjne uwieńczony wejściem w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Ma ona znaczenie dla wielu tysięcy mieszkańców, w tym spółdzielców mających wyodrębnione prawa do lokali spółdzielczych. Wobec tego, że zakres przedmiotowy obowiązującej ustawy nie uwzględnia gruntów objętych roszczeniami spółdzielni, stąd uprzejma prośba by przy tworzeniu nowych przepisów dotyczących regulacji gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi zwrócono uwagę również na tę bardzo ważną kwestię. Na nieruchomościach o nieuregulowanym stanie prawnym mieszkają spółdzielcy, którzy chcieliby korzystać ze swoich konstytucyjnych praw na równi z innymi podmiotami.

W demokratycznym państwie taki stan rzeczy powinien być nam prawnie zagwarantowany. Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego do zabudowanych gruntów w przyszłości i możliwość jego przekształcenia na prawo własności, jak to miało miejsce w 2019 r., jest bardzo istotną kwestią dla właścicieli spółdzielczych mieszkań własnościowych i osób dysponujących ograniczonym prawem rzeczowym- spółdzielczym własnościowym prawem do lokali, które mogłyby być w przyszłości wyodrębnione jako prawo związane z udziałem w gruncie.

W związku z powyższym zwracamy się z uprzejmą prośbą do obu Panów o podjęcie działań, których efektem wszczęcie procesu legislacyjnego tak istotnego dla mieszkańców MSM „Energetyka” i wielu warszawskich spółdzielni mieszkaniowych. Konieczne są zmiany obowiązujących przepisów lub wprowadzenie nowych pozwalających na „uwłaszczenie” spółdzielni na gruntach o nieuregulowanym dotychczas stanie prawnym, na których znajdują się budynki mieszkalne, infrastruktura osiedlowa i obiekty sportowe dostępne dla wszystkich mieszkańców.

Apelujemy także w imieniu mieszkańców innych spółdzielni ponieważ brak regulacji gruntów pod budynkami to nie tylko bolączka członków Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”. Wnosimy by po ponad 30 latach od transformacji ustrojowej Państwa raz na zawsze rozwiązać problem, który już dawno powinien zostać unormowany poprzez uchwalenie stosownych przepisów respektujących słusze interesy pokrzywdzonej społeczności mieszkańców spółdzielni i ich rodzin. W demokratycznym państwie prawa obywatele mają prawo oczekiwać, że będą traktowani sprawiedliwie, a ich podstawowe prawa do równego traktowania będą przestrzegane.

Z poważaniem

Mieszkańcy MSM „Energetyka” budynków położonych na gruntach  
o nieuregulowanym stanie prawnym .

*W imieniu mieszkańców*

*Przewodnicząca Komisji ds. Terenowo - Prawnych Rady Nadzorczej*

.....

**W załączeniu :**

- projekt ustawy wypracowany przez Zespół Parlamentarny w poprzedniej kadencji Sejmu RP,
- lista mieszkańców składających niniejsze pismo dołączona do egzemplarza składanego na ręce Pana Marszałka Szymona Hołowni,

*adres do korespondencji:*

.....

.....