

Zarząd Wspólnot Mieszkaniowych
„Apartamentów przy Królikarni”
ul. Wielicka 36,38,40,42
02-657 Warszawa
dalej: Zarząd

Szanowni Państwo,

w związku z kierowanymi przez niektórych mieszkańców pytaniami na temat możliwości dokonania przekształcenia prawa użytkowania wieczystego do gruntu, na którym stoją budynki Wspólnot, w prawo własności tego gruntu, Zarząd zlecił kancelarii prawnej opracowanie opinii w tym przedmiocie. Wnioski przedstawionej przez kancelarię prawną opinii zostały przedstawione w pkt. od 1 do 5 poniżej.

1.

Za złożenie wniosku odpowiedzialni są właściciele, **ani wspólnota mieszkaniowa ani reprezentujący ją zarząd nie ma kompetencji do wystąpienia z takim wnioskiem.**

2.

Do wystąpienia z wnioskiem o przekształcenie niezbędne jest spełnienie następujących przesłanek:

- (a) w dacie wejścia w życie Ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości¹ (dalej: Ustawa) a zatem w dacie 13.10.2005 r., nieruchomość będąca przedmiotem przekształcenia była zabudowana na cele mieszkaniowe
- (b) z wnioskiem wystąpią wszyscy aktualni właściciele lokali z danej nieruchomości będący jednocześnie użytkownikami wieczystymi
- (c) z wnioskiem o przekształcenie osoby uprawnione wystąpią nie później niż do 31.12.2012 r.

3.

Na dzień dzisiejszy żadna ze Wspólnot nie spełnia wszystkich określonych w pkt. 1 gdyż:

- (a) nieruchomość w dacie wejścia w życie ustawy była zabudowana na cele mieszkaniowo-usługowo-apartamentowe, nie zaś jedynie na mieszkaniowe, ponieważ jednak funkcją przeważającą jest funkcja mieszkaniowa, w razie skutecznego złożenia wniosków, istniałaby szansa wykazania spełnienia tej przesłanki w toku postępowania

¹ *Dz.U. Nr 175, poz. 1459 ze zm.*

- (b) o powstaniu bądź przeniesieniu użytkowania wieczystego decyduje wpis w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości gruntowych nie ma wpisów właścicieli lokali jako użytkowników wieczystych, pomimo iż wpisy dotyczące współużytkowania wieczystego znajdują się w księgach wieczystych prowadzonych dla poszczególnych lokali.

4.

Z uwagi na wymogi stawiane przez Ustawę, na dzień dzisiejszy, dokonanie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności jest - od strony praktycznej - w zasadzie niemożliwe gdyż:

- w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości dotychczas nie zostali ujawnieni aktualni użytkownicy wieczystości, aby uzupełnić te luki, w zasadzie każdy z właścicieli powinien wystąpić z wnioskiem o ujawnienie swego prawa użytkowania wieczystego w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej, niezależnie od tego księgi gruntowe zawierają również inne nieścisłości, które należałoby wyjaśnić przed przystąpieniem do składania wniosków w przedmiocie przekształcenia, jest tak dlatego, że **księgi wieczyste prowadzone dla nieruchomości gruntowej, są dla organu podstawowym dokumentem potwierdzającym prawa użytkowników wieczystych, jeśli są w nich jakiegokolwiek wątpliwości odnośnie osób, którym przysługuje prawo użytkowania wieczystego, wnioski są pozostawiane bez rozpoznania** (informacja uzyskana od pracownika wydziału przekształceń Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy)
- wniosek powinien być złożony przez wszystkich właścicieli lokali mieszkających w danym budynku na danej nieruchomości, ponieważ właścicieli jest bardzo wielu, praktycznie niemożliwe jest doprowadzenie do tego, aby sytuacja prawna ich wszystkich na jeden moment (moment wydania decyzji) była w 100% wyjaśniona (wystarczy że jeden właściciel sprzeda lokal bądź nawet tylko udział w lokalu i konieczne będzie oczekiwanie na wpisanie nowych danych do księgi, podczas takiego oczekiwania lokal może zbyć ktoś inny i sytuacja się powtarza), co więcej znaczna liczba właścicieli mieszka poza granicami kraju, powyższe sprawia że niewykonalne wydaje się nie tylko wyjaśnienie sytuacji prawnej wszystkich właścicieli na jeden moment (moment wydania decyzji) ale już samo wpłynięcie na **wszystkich** aby złożyli wniosek odpowiedniej treści, co jest niezbędne aby wniosek mógł być w ogóle rozpatrywany
- nawet jeśli udałoby się „wyprostować” wpisy w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości gruntowych, zgromadzić wnioski od wszystkich właścicieli lokali w danym budynku oraz wyjaśnić sytuację prawną wszystkich tych osób na datę wydania decyzji, właściciele lokali nie będą mogli skorzystać z bonifikaty przyznanej przez m.st. Warszawa, gdyż – zgodnie z obowiązującą Uchwałą Nr XXX/945/2008 Rady miasta stołecznego Warszawy z dnia 8 maja 2008 roku w sprawie wyrażenia zgody na udzielanie bonifikaty osobom fizycznym od opłat za przekształcenie prawa użytkowania

wieczystego w prawo własności nieruchomości² (dalej: Uchwała) – bonifikaty dotyczą jedynie lokali w takim budynku, który wykorzystywany jest **wyłącznie na cele mieszkaniowe**, powyższe oznacza że właściciele zobowiązani byłiby do zapłacenia całości różnicy pomiędzy prawem własności a prawem użytkowania wieczystego

- zgodnie z informacjami uzyskanymi od osoby odpowiedzialnej za przekształcenia w Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawa, Ustawa w praktyce znajduje zastosowanie jedynie do wspólnot bardzo małych (nie więcej niż 10 lokali), bo jedynie w ich przypadku istnieje techniczna możliwość przejścia procedury; przy wspólnotach większych niż 10 lokali, ustalenie wszystkich właścicieli lokali (przy możliwych zmianach osobowych w trakcie postępowania administracyjnego) i uzyskanie ich zgody powoduje, iż procedury nie da się przeprowadzić, z praktyki wydziału przekształceń Dzielnicy Mokotów m.st. Warszawy wynika, że wnioski składane przez właścicieli większych wspólnot (największa dotychczas miała ok. 30 lokali), stają w miejscu z uwagi na zbyt częste zmiany podmiotowe w zakresie uprawnionych właścicieli

Jeśli mają Państwo potrzebę zapoznać się z pełną treścią opinii, pozostaje ona do wglądu w biurze Zarządu w czasie godzin urzędowania. W razie wątpliwości Zarząd udzieli też niezbędnych wyjaśnień.

² <http://bip.warszawa.pl/NR/exeres/3D142851-0907-4813-A45C-464C3C0CFD5D.frameless.htm>