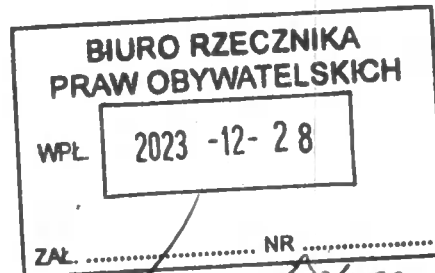


Warszawa, dnia 20 grudnia 2023

Składający petycję:
Andrzej Pagowski

Biuro Rzecznika Praw Obywatelskich
Aleja Solidarności 77
00-090 Warszawa

adres mail:
apagowski@wp.pl



PETYCJA

W trybie Ustawy z dnia 11 lipca 2014r. o petycjach (Dz.U. z 2014 r pozycja 1195 późniejszymi zmianami) niniejszym w interesie publicznym wnosimy o:

- zmianę treści Ustawy z dnia 20 lipca 2018r, O przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkalne w prawo własności tych gruntów (Dz.U. z 2018r. poz. 1716 z późn.zm.) w szczególności:

- o zmianę treści art.8 ww. ustawy poprzez poszerzenie katalogu osób, którym przysługiwać powinno całkowite zwolnienie z opłaty przekształceniowej, poprzez dodanie w punkcie 2 art.8, także następców prawnych osób i spółdzielni mieszkaniowych, które wniosły jednorazowo roczne opłaty za cały okres użytkowania wieczystego.

Nie ma bowiem żadnego uzasadnienia, by w ww. ustawie następcy prawni osób fizycznych i spółdzielni mieszkaniowych, które jednorazowo opłacili wszelkie opłaty za cały 99 letni okres użytkowania wieczystego zostali potraktowani odmiennie od spadkobierców ww. osób.

Wobec powyższego wnosimy, by art.8 ww. ustawy otrzymał brzmienie:

Art.8 Za przekształcenie opłaty nie wnoszą:

- 1) Parki narodowe w rozumieniu art.8 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2018r. poz.1614, 2244, 2340);
- 2) Osoby fizyczne i spółdzielnie mieszkaniowe, ich spadkobiercy oraz następcy prawni w przypadku gdy:
 - a) wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego,
 - b) użytkowanie wieczyste uzyskały na podstawie :
 - art. 7 Dekretu z dnia 26 października 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze M. St. Warszawy (Dz.U. poz.279 oraz z 1985r. poz.99),
 - innych tytułów prawnych w zamian za wywłaszczenie lub przejęcie nieruchomości gruntowej na rzecz Skarbu Państwa przed dniem 5 grudnia 1990r.

UZASADNIENIE

Obecne zapisy zawarte w art.8 pkt.2 ww. Ustawy pomijające w grupie zwolnionych z opłaty przekształceniowej następców prawnych osób i spółdzielni mieszkaniowych, które wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego są niekonstytucyjne.

Ustawa ewidentnie krzywdzi następców prawnych osób i spółdzielni mieszkaniowych, które wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego nie zważając, iż ww. następcy prawni nabyli wcześniej określone prawa, dotąd przez Państwo Polskie honorowane w tym między innymi całkowite zwolnienie z obowiązku wnoszenia jakichkolwiek opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego, co było w pełni logiczne i uzasadnione wobec nabycia przez ww. osoby prawa użytkowania w całości już opłaconego przez poprzednich właścicieli. Tak więc osoby oraz spółdzielnie mieszkaniowe, które nabywały aktami notarialnymi prawa użytkowania wieczystego działek budowlanych, w sytuacji opłaconej za cały okres użytkowania wieczystego automatycznie zwalniane były z jakichkolwiek opłat rocznych związanych z użytkowaniem wieczystym. Nie miały więc nigdy naliczanej rocznej opłaty za użytkowanie.

Spółdzielnia „Solna”, której jesteśmy członkami od 1985r. nabyła prawo użytkowania wieczystego działki gruntu, na której posadowiony jest budynek Spółdzielni od Gminy Warszawa Śródmieście w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 14 lipca 1969r. (Dz.U. nr 22 z 1969r. poz. 159 oraz art.132 k.c.) aktem notarialnym z dnia 4 lutego 1985r. (Rep. A nr V-809/85). Tym aktem notarialnym Spółdzielnia nabyła prawo wieczystej dzierżawy na 99 lat do działki, oraz prawo własności posadowionego na niej budynku wielomieszkaniowego. Spółdzielnia (a więc także my jako jej członkowie) wniosła opłatę jednorazową za cały 99 letni okres użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości gruntowej opisanej w KW WA4M/00091363/1. Tak więc zgodnie z art.8 pkt.2a Ustawy przekształceniowej z dnia 20 lipca 2018r. za przekształcenie nie powinniśmy wносить żadnej opłaty, gdyż opłata z tytułu użytkowania wieczystego została wniesiona przez Spółdzielnię „Solna” z góry za cały 99 letni okres użytkowania.

Zgodnie z obowiązującą wówczas Ustawą „Prawo Spółdzielcze” cały majątek spółdzielni, w tym prawo użytkowania wieczystego, było własnością członków spółdzielni (art. 3 Ustawy Prawo Spółdzielcze). W skład majątku Spółdzielni obok aktywów wchodziły też opłaty i koszty jak też wniesione opłaty za ustanowienie użytkowania wieczystego. My jako członkowie Spółdzielni wnieśliśmy jednorazową opłatę z tytułu użytkowania wieczystego i w chwili ustalenia tego prawa staliśmy się użytkownikami wieczystymi na podstawie art.3 Ustawy o Spółdzielczości. W 2002r. większość członków naszej Spółdzielni dokonała przekształcenia spółdzielczych praw do lokalu w prawo własności w oparciu o art.39 ust.1 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach mieszkaniowych. Przy umowie przekształcenia spółdzielczego prawa do własności w prawo własności wszyscy członkowie Spółdzielni podpisujący akty przeniesienia własności przejęli jednocześnie obowiązki związane ze spłatą wierzytelności odpowiadających udziałowi ich lokali w całości nieruchomości. Obecnie w przypadku pominięcia ww. następców prawnych w art.8 pkt.2 ww. Ustawy w celu naliczenia dla ww. osób opłaty przekształceniowej ministerstwo nakazuje miastom stosowanie art.21 ww. ustawy. Takie potraktowanie następców prawnych jest jednak z gruntu niesprawiedliwe i niesłuszne. Bowiem dla tej grupy (wobec opłaconej jednorazowo opłaty za cały okres użytkowania wieczystego) nigdy nie było obowiązku ustalania i naliczania jakiegokolwiek rocznej stawki za użytkowanie. Tym samym przyjęć należało, że roczna stawka dla ww. osób wynosiła ZERO zł w związku z czym obecna opłata

przekształceniowa powinna także wynosić ZERO złotych. Niesprawiedliwym jest więc naliczanie następcom prawnym osób i spółdzielni rocznych opłat za użytkowanie wieczyste po bardzo wysokich, aktualnych cenach rynkowych z pominięciem stanu faktycznego, gdy ich działki miały już w całości opłaconą dzierżawę za cały okres użytkowania wieczystego.

W sytuacji, gdy (w myśl art. 7.1 ww. Ustawy) ustawodawca zamienia dotychczasową roczną opłatę za użytkowanie (należną za 99 letni okres dzierżawy) na tzw. roczną opłatę przekształceniową płaconą teraz jedynie 20 lat, nie powinien przy tym pomijać praw następców prawnych osób i spółdzielni mieszkaniowych, które wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego, a które teraz zmuszone zostały do ponownej zapłaty za coś, co dawno zostało już na mocy prawa opłacone. Ponadto ww. opłatę nalicza im się od nowa po aktualnych i bardzo wysokich cenach rynkowych pomimo, iż osoby te oraz spółdzielnie zakupiły swoje działki po ówczesnych cenach rynkowych uwzględniających opłaconą w całości opłatę za użytkowanie wieczyste za 99 lat.

Korzystnie wychodzą na ww. ustawie osoby i spółdzielnie mieszkaniowe, które nie miały opłaconego użytkowania wieczystego w całości i spłacali dotąd określone opłaty roczne, ponieważ obecnie ustawowo znosi im się obowiązek rocznej opłaty za użytkowanie, płaconej lat 99, zamieniając ją na tzw. roczną opłatę przekształceniową równą dotychczasowej rocznej opłacie za użytkowanie, którą będą teraz płacić jedynie przez 20 lat, zamiast lat 99, na czym zyskują.

Zyskują też spadkobiercy osób, które wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego, gdyż według ww. ustawy przekształcenie otrzymują oni bezpłatnie.

Jedynie grupa ww. następców prawnych, którzy kupili działki z opłaconą w całości dzierżawą, na ustawowym przekształceniu wyraźnie traci, kiedy to obecnie nalicza się im roczną opłatę za użytkowanie po aktualnych cenach rynkowych. Mimo, że dzierżawa ich działek w całości była opłacona na 99 lat – muszą oni raz jeszcze teraz dopłacać przez 20 lat bardzo wysokie stawki w ramach tzw. „opłaty przekształceniowej”, która weszła w miejsce opłaty rocznej.

Ustawa nie wspomina też nic o ewentualnym zwrocie nadpłaconych za 99 lat opłat za użytkowanie wieczyste, w sytuacji gdy obecnie znosi obowiązek uiszczania ww. opłat, zamieniając je na 20 corocznych opłat przekształceniowych. Mamy tu zatem do czynienia z nieuzasadnionym wzbogaceniem się Państwa i miast kosztem następców prawnych osób, które wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego, którym Państwo i miasta nie zwracają nadpłaconej za 99 lat dzierżawy, ani też nie rozliczają jej – choćby na poczet tzw. opłaty przekształceniowej.

Jak wynika z przytoczonych powyżej faktów bez wątpienia następców prawnych osób i spółdzielni, które wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego, należałoby ustawowo potraktować jak spadkobierców tych osób i przekształcenie przyznać im również bezpłatnie, co byłoby rozwiązaniem sprawiedliwym.

W przeciwnym razie rodzą się pytania:

- w czym następcy prawni osób, które wniosły jednorazowo opłaty roczne za cały okres użytkowania wieczystego są gorsi od spadkobierców ww. osób ?

oraz

- dlaczego jedynie spadkobiercy otrzymują przywilej bezpłatnego przekształcenia, zaś następcy prawni potraktowani zostali niesprawiedliwie ?

Naszym zdaniem sprzeczne z konstytucyjną zasadą równości wobec prawa jest też różnicowanie przez art. 8 pkt.2 lit.a Ustawy sytuacji spadkobierców osób, które wniosły opłatę za użytkowanie wieczyste za cały okres, oraz nabywców rzeczonoego prawa od takich osób oraz członków spółdzielni mieszkaniowych w sytuacji zmiany statusu lokalu ze spółdzielczego na własnościowy. Z uwagi na wagę podnoszonych spraw w kontekście interesu społecznego i powszechności występowania szczególnie w miejscowościach wysoce zurbanizowanych oraz aglomeracjach miejskich całej Polski (tylko w naszej Spółdzielni problem ten dotyczy ponad 40 rodzin) wnosimy o niezwłoczne zbadanie sprawy i pilne wprowadzenie niezbędnych zmian w ww. ustawie.

Z poważaniem



Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych dla potrzeb realizacji petycji