

Agnieszka Napiórkowska-Baryła, Martyna Michalska

Procedura ustalania stanu prawnego gruntów w spółdzielniach mieszkaniowych na potrzeby przeniesienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego

Acta Scientiarum Polonorum. Administratio Locorum 8/1, 21-30

2009

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

PROCEDURA USTALANIA STANU PRAWNEGO GRUNTÓW W SPÓŁDZIELNIACH MIESZKANIOWYCH NA POTRZEBY PRZENIESIENIA ODREBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU MIESZKALNEGO

Agnieszka Napiórkowska-Baryła, Martyna Michalska

Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie

Streszczenie. Rozpoczęcie procesu przekształceń własnościowych zasobów mieszkaniowych w spółdzielniach mieszkaniowych uzależnione jest od stanu prawnego gruntów, na których wybudowano budynki. W wielu przypadkach stan ten jest określany jako nieuregulowany, co uniemożliwia dalsze procedury związane z przenoszeniem odrębnej własności. Przedmiotem opracowania jest opis procedur podjętych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Kormoran” w celu uporządkowania sytuacji prawnej gruntów. Proces rozpoczął się w 2001 r. Były to czynności związane z rozgraniczeniem oraz scaleniem nieruchomości, a także ze zmianami w ewidencji gruntów i budynków w celu oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali położonych na nieruchomości gruntowej zabudowanej. Proces zakończył się w styczniu 2005 r. podpisaniem ostatecznych aktów notarialnych, na mocy których dokonano przekształcenia gruntów będących w użytkowaniu wieczystym na własność.

Słowa kluczowe: spółdzielnia mieszkaniowa, prawa do gruntów w spółdzielniach mieszkaniowych, odrębna własność lokalu

WSTĘP

Ustawa z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych [Dz.U. nr 4, poz. 27, 2001 r.], obok istniejących praw – spółdzielczego lokatorskiego oraz własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, wprowadziła odrębną własność lokalu mieszkalnego. Wiąże to się z przeniesieniem odrębnej własności na rzecz członków spółdzielni wraz z prawem do części wspólnych budynku, jak również do gruntu na którym wybudowano budynek. Bardzo ważną kwestią przy przenoszeniu na rzecz członków odrębnej własności lokali jest uregulowanie stanu prawnego gruntów w spółdzielniach mieszkaniowych.

Adres do korespondencji – Coresponding author: Agnieszka Napiórkowska-Baryła, Katedra Ekonomiki Przestrzennej i Środowiskowej, Uniwersytet Warmińsko-Mazurski w Olsztynie, ul. Michała Oczapowskiego 4, 10-719 Olsztyn, e-mail: agnieszka.baryla@uwm.edu.pl

Służyć temu ma między innymi przyznanie spółdzielniom prawa roszczenia o zmianę warunków umowy użytkowania wieczystego, w celu ujednoczenia terminów trwania użytkowania wieczystego, a także umożliwienie ujednoczenia tytułu prawnego, gdy budynek położony jest na działkach ewidencyjnych, do których spółdzielnia ma różne tytuły prawne. Wiele samorządów lokalnych podjęło także inicjatywę zastosowania wysokich bonifikat w czasie przekształcania gruntów będących w użytkowaniu wieczystym spółdzielni w prawo własności.

Proces przekształceń własnościowych wywołuje nie tylko duże zainteresowanie spółdzielców (szczególnie po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 14 lipca 2007 r.), ale również dużo niejasności oraz wiele dyskusji. W opracowaniu wykorzystano metodę studium przypadku. Na podstawie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran” w Olsztynie przedstawiono proces (procedura, koszty) regulowania stanu prawnego gruntów.

PRAWA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH DO GRUNTÓW

W związku z realizacją ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wystąpiła potrzeba prawnego uregulowania praw spółdzielni mieszkaniowych do gruntów. Możliwość ustanawiania odrębnej własności lokali w budynkach stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowych powoduje, zgodnie z ustawą z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali [Dz.U. nr 85, poz. 388, 1994 r.], konieczność określenia udziału właściciela lokalu w częściach wspólnych budynku oraz udziału we własności lub prawie użytkowania wieczystego działki budowlanej, na której usytuowany jest budynek. Działka budowlana musi być wyraźnie określona geodezyjnie i mieć w pełni uregulowany stan prawny. Dotyczy to również pozostałych, poza działkami budowlanymi, gruntów, które w całości pozostają własnością lub przedmiotem prawa użytkowania wieczystego spółdzielni mieszkaniowej. W praktyce dość często zdarzają się sytuacje, w których spółdzielnia wprawdzie przysługuje prawo własności lub prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego budynkami lub innymi urządzeniami, jednakże ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu na rzecz członków lub innych osób uprawnionych wymaga uprzedniego przeprowadzenia określonych czynności o charakterze geodezyjnym [Pietrzykowski 2004].

Porządkowanie stanu prawnego gruntów w spółdzielniach mieszkaniowych może polegać na:

- nabyciu własności działki budowlanej,
- nabyciu własności działki budowlanej będącej w użytkowaniu wieczystym spółdzielni,
- nabyciu przez spółdzielnię prawa użytkowania wieczystego działki budowlanej,
- oddaniu w użytkowanie wieczyste działki budowlanej na rzecz spółdzielni mieszkaniowej [Bojar 2004].

Nabywanie przez spółdzielnie mieszkaniowe działek budowlanych bez tytułów prawnych

Mimo istnienia przepisów prawnych dających podstawę do nabywania gruntów przez spółdzielnie mieszkaniowe przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego w licznych przypadkach zdarza się, że wybudowane przez spółdzielnie budynki mieszkaniowe lub inne urządzenia znajdują się w całości bądź częściowo na cudzych gruntach.

Podejmowane w latach ubiegłych próby uregulowania stanu prawnego tych gruntów nie rozwiązały omawianego problemu. W ustawie z 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości [Dz.U. nr 30, poz.127, 1991 r.], jak też w obowiązującej ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami [Dz.U. nr 115, poz. 741, 1997 r.] zawarty jest przepis, na podstawie którego spółdzielniom mieszkaniowym przysługiwało roszczenie o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych budynkami, w granicach niezbędnych do prawidłowego korzystania z budynku. Przysługiwało ono pod warunkiem, że grunt zabudowany został przed 5 grudnia 1990 r. ze środków własnych spółdzielni, z zezwoleniem właściwego organu nadzoru budowlanego. Wymienione przepisy nie były wystarczające, gdyż dotyczyły jedynie gruntów Skarbu Państwa lub gminy. Obecnie odnoszą się jedynie do wniosków złożonych w tej sprawie do końca 1996 r. Niezbędna okazała się w tej sprawie odrębna regulacja w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Reguluje to art. 35 ustawy dotyczący usytuowania spółdzielczych budynków i innych urządzeń na cudzych gruntach. Przepis ten umożliwia nabycie tych gruntów przez spółdzielnie mieszkaniowe od każdego rodzaju właściciela i w każdej sytuacji, zapewniając przy tym pozycję dominującą spółdzielni w momencie żądania przeniesienia na jej własność praw do działki budowlanej. Warunki zawarte w omawianym przepisie są na ogół spełnione przez wszystkie spółdzielnie mieszkaniowe, gdyż wymaga się jedynie, aby spółdzielnia mieszkaniowa:

- była posiadaczem cudzych gruntów 5 grudnia 1990 r.;
- przed 5 grudnia 1990 r. wybudowała sama lub jej poprzednicy prawni, budynki lub urządzenia trwale związane z gruntem.

Spółdzielnia mieszkaniowa jest zobowiązana wypłacić właścicielowi wynagrodzenie za przeniesienie własności działki budowlanej, w wysokości równej jej wartości rynkowej, z ewentualnym wykorzystaniem drogi sądowej. Nie ma przeszkód w nabyciu działki budowlanej przez spółdzielnię mieszkaniową, nawet wtedy gdy nie można ustalić jej właściciela, ze względu na brak księgi wieczystej albo innych dokumentów stanowiących dowody własności. Wówczas spółdzielnia nabywa nieruchomość przez zasiedzenie, po spełnieniu ogólnych kryteriów wymaganych przy nabyciu nieruchomości za wynagrodzeniem [Bojar 2005].

Wyodrębnienie gruntów spółdzielni mieszkaniowej z gruntów niezbędnych do korzystania z budynków, w których może być ustanowiona odrębna własność lokali

Możliwość ustanowienia odrębnej własności lokali w budynkach spółdzielczych wywołuje nie tylko konieczność uporządkowania stanu prawnego nieruchomości, ale również potrzebę rozdzielenia gruntów będących własnością spółdzielni mieszkaniowej lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym od gruntów zabudowanych, na których może być ustanowiona odrębna własność lokali. Zagadnienie to reguluje art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten zawiera ogólną formułę w tym względzie, wedle której spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w zakresie, w jakim nie narusza to odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych przysługujących członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni. W szczególności mieniem spółdzielni pozostają:

- nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, jednak z zastrzeżeniem Kodeksu Cywilnego, gdyż urządzenia służące do odprowadzania lub doprowadzania wody, pary, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzą w skład przedsiębiorstwa lub zakładu.
- nieruchomości niezabudowane [Bończak-Kucharczyk 2003].

Działki budowlane jako nieruchomości, z których wyodrębnia się własność lokali, są więc wynikiem wyodrębniania gruntów stanowiących własność spółdzielni mieszkaniowej. Spółdzielnia jest zobowiązana wystąpić z wnioskiem w sprawie połączenia lub podziału nieruchomości, jeśli jest to niezbędne do wydzielenia nieruchomości pozostających w całości własnością spółdzielni, oraz podjąć czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także z ewidencją gruntów i budynków, jeżeli bez tych czynności oznaczenie przedmiotu odrębnej własności byłoby niemożliwe, albo działka wydzielona pod budynkiem nie spełniałaby wymogów dla działek budowlanych zgodnie z art. 41 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [Dz.U. nr 4, poz. 27, 2001 r.].

Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu. „Współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami (mieszkalnymi lub użytkowymi) należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale” [wyrok SN z 2 grudnia 1998 r., I CKN 903/97, OSNC 1999, nr 6, poz. 113]. Chodzi tu przede wszystkim o grunt, ogródki, dachy, kominy, fundamenty oraz wszelkie urządzenia służące do użytku wszystkich właścicieli lokali lub pewnych grup właścicieli, jak np. strychy, piwnice, klatki schodowe, korytarze, bramy, pralnie,

suszarnie, urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, ogrzewania centralnego, oświetlenia itp. Nieruchomość wspólna może być zabudowana jednym lub kilkoma budynkami, a powierzchnia gruntu musi zapewniać w niezbędnym zakresie możliwość korzystania z budynku. Nieruchomość musi także mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej [Dziczek 2008].

Ustanawiając odrębną własność lokali w spółdzielniach mieszkaniowych, nie można zapomnieć o tym, że całość spółdzielczego osiedla stanowią osoby będące członkami spółdzielni mieszkaniowej oraz osoby, które członkami nie są. W związku z tym należy przyjąć, że obiekty infrastruktury technicznej, takie jak: parkingi, tereny zielone, place zabaw itp. należą do wszystkich mieszkańców osiedla, na którym znajduje się spółdzielnia mieszkaniowa i mają oni prawo z tych obiektów i urządzeń ogólnosiedlowych korzystać. Jednak, aby wszyscy mieszkańcy osiedla mogli korzystać z tych obiektów, musi być spełniony warunek, aby grunty, na których znajdują się te obiekty były w całości własnością spółdzielni mieszkaniowej. Wiąże się to również z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych [Dz.U. nr 4, poz.27, 2001 r.]. Z przepisu tego wynika, że wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, czyli nieruchomości, z których korzystają mieszkańcy budynku lub osiedla, ponoszą wszyscy mieszkańcy, zarówno członkowie spółdzielni, jak i właściciele lokali mieszkalnych, którzy nie są członkami spółdzielni mieszkaniowej.

Podział nieruchomości może nastąpić niezależnie od istnienia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ustaleń w nim zawartych. Nie można go przeprowadzić, jeśli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej, zgodnie z art. 41 ust. 2 i 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia występuje z wnioskiem do właściwego organu, wójta, burmistrza lub prezydenta miasta, w sprawie połączenia lub podziału nieruchomości. Decyzja o podziale nieruchomości jest podstawą do wpisów w księgach wieczystych oraz ujawnienia nowego stanu w ewidencji gruntów i budynków.

STAN PRAWNY GRUNTÓW W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KORMORAN” W OLSZTYNIE

Spółdzielnię Mieszkaniową „Kormoran” założono 24 marca 1987 r. Zasoby Spółdzielni zlokalizowane są na terenie miasta Olsztyn, na Osiedlu Generałów.

Spółdzielnia na koniec grudnia 2007 r. władała 13,56 ha gruntów, z czego 9,86 ha było jej własnością, 2,0 ha było w użytkowaniu wieczystym, 1,0 ha spółdzielnia miała w bezpłatnym użyczeniu, a 0,7 ha gruntów dzierżawiła. Szczegółowe zestawienie posiadanych gruntów w latach 2001–2007 przedstawia tabela 1.

Ustanowienie odrębnej własności lokali, wraz z wejściem w życie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wymogło na spółdzielniach rozpoczęcie procesu porządkowania stanu prawnego gruntów. Zgodnie z ustawą Spółdzielnia Mieszkaniowa „Kormoran” w 2001 r. podjęła czynności związane z rozgraniczeniem oraz połączeniem nieruchomości, a także ewidencją gruntów i budynków w celu oznaczenia przedmiotu własności lokali położonych na nieruchomości. Procedury realizacji procesu są następujące:

– wystąpienie z wnioskiem o podział, scalenie i rozgraniczenie nieruchomości,

- podjęcie czynności związanych z rozgraniczeniem nieruchomości oraz połączeniem w taki sposób, aby nieruchomości zabudowane objęte były jedną księgą wieczystą,
- wyodrębnienie pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych w piwnicach i strychach oraz części wspólnych nieruchomości.

Tabela 1. Stan prawny gruntów w SM „Kormoran” w latach 2001–2007

Table 1. Legal status of land of „Kormoran” Housing Cooperative during the years 2001–2007

Wyszczególnienie Item	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Stan gruntów we władaniu spółdzielni z tego [ha]: Status of land administered by the cooperative, including [ha]:	11,86	11,86	11,86	11,86	13,56	13,56	13,56
Własność [ha] Ownership [ha]	–	–	–	9,86	9,86	9,86	9,86
Użytkowanie wieczyste [ha] Perpetual usufruct [ha]	11,86	11,86	11,86	2,0	2,0	2,0	2,0
Bezpłatne użyczenie [ha] Free off charge use [ha]	–	–	–	–	1,0	1,0	1,0
Dzierżawa [ha] Lease [ha]	–	–	–	–	0,7	0,7	0,7

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SM „Kormoran”

Source: own work based on the data of „Kormoran” Housing Cooperative

W drodze przetargu, w oparciu o przepisy ustawy z 10 czerwca 1994 r. o zamówieniach publicznych [Dz.U. nr 7, poz. 664, 2002 r.], wybrano biuro geodezyjne, które podzieliło grunty na poszczególne nieruchomości. Gmina Olsztyn wydała stosowne decyzje zatwierdzające przedstawione projekty podziałów, a VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie dokonał stosownych wpisów w księgach wieczystych.

Z uwagi na to, że budynki stanowiące własność spółdzielni położone były na kilku działkach gruntu, a w umowach o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste ustalono różne terminy użytkowania wieczystego, po otrzymaniu odpisów ksiąg wieczystych uwzględniających dokonany podział działek, spółdzielnia zawarła z Gminą Olsztyn umowy ujednocające terminy użytkowania wieczystego, po czym biuro geodezyjne połączyło działki w celu stworzenia odrębnych nieruchomości. Uzyskano decyzje zatwierdzające projekty scalenia działek, a VI Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie założył nowe księgi wieczyste dla tych nieruchomości. Wymienione czynności niezbędne były do oznaczenia nieruchomości obejmującej budynek lub budynki, w których ustanawia się odrębną własność lokali.

16 marca 2003 r. Rada Miasta Olsztyn podjęła Uchwałę nr VII/82/03 w sprawie udzielenia 90% bonifikaty przy sprzedaży na własność spółdzielniom mieszkaniowym gruntu będącego w użytkowaniu wieczystym, w związku z ustanowieniem na rzecz członków spółdzielni odrębnej własności lokali mieszkalnych. Warunkiem skorzystania z możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych było podjęcie i dostarczenie do Urzędu Miasta przez spółdzielnię uchwał zarządu określających przedmiot odrębnej własności

lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości. Zdaniem Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kormoran”, w oparciu o przepisy Prawa Spółdzielczego [Dz.U. nr 30, poz. 210, 1982 r.], do wystąpienia o kupno na własność gruntów niezbędna była także Uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków Spółdzielni.

Uchwałą nr 15/2003 z 27 czerwca 2003 roku Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni upoważniło Zarząd Spółdzielni do kupna od Gminy Olsztyn gruntów niezabudowanych i zabudowanych budynkami mieszkalnymi i użytkowymi będącymi w użytkowaniu wieczystym spółdzielni na warunkach określonych w Uchwale nr VII/82/03 Rady Miasta z dnia 16 marca 2003 r. Upoważniono zarząd spółdzielni do zaciągnięcia niezbędnego kredytu na kupno gruntu z odpowiednią bonifikatą. Spółdzielnia złożyła do Urzędu Miasta Olsztyn stosowne dokumenty dotyczące kupna gruntu na własność. Jednocześnie Uchwałą nr 3 Rady Nadzorczej Spółdzielni z 29 stycznia 2004 r. upoważniono jej Zarząd do kupna od Skarbu Państwa gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni na warunkach określonych w Zarządzeniu nr 203 z 15 grudnia 2003 r. Wojewody Warmińsko-Mazurskiego w sprawie udzielania bonifikaty przy sprzedaży Spółdzielniom Mieszkaniowym gruntu będącego w ich użytkowaniu wieczystym.

Koszt przekształcenia wieczystego użytkowania gruntu na własność Gmina Olsztyn ustaliła na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego. Jako metodę sporządzenia operatu przyjęto ustalenie wartości nieruchomości niezabudowanej jako przedmiotu prawa własności, a następnie przemnożono ją przez obliczony dla tej nieruchomości współczynnik korygujący. W czasie ustalania kosztu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego brano pod uwagę opłaty wniesione przez spółdzielnię, tj. 25% jako pierwszą wpłatę oraz 1% za każdy rok użytkowania wieczystego, zwaloryzowane do wartości rynkowej użytkowania wieczystego. Przyjęto do wyceny cenę 1 m² gruntu pod zabudowę mieszkalną w wysokości 100 zł, a dla pozostałych gruntów – 50 zł. Obliczoną w ten sposób wartość 11 057 600 zł pomniejszono o wartość pierwszej wpłaty oraz coroczne opłaty z tytułu użytkowania wieczystego (83 000 zł rocznie, co stanowiło około 1/5 wyliczonej opłaty za przekształcenie) i otrzymano kwotę 4 038 259 zł. Po odliczeniu 90% bonifikaty, zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Olsztyn, kwota do zapłaty za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność wyniosła 403 825,90 zł, co daje około 5 zł na 1m² lokalu. Dla poszczególnych nieruchomości koszt ten był różny w zależności od powierzchni danej nieruchomości i powierzchni znajdujących się na niej lokali.

Szczegółowe zestawienie kosztów prac związanych z porządkowaniem stanu prawnego nieruchomości oraz określeniem przedmiotu odrębnej własności przedstawiono w tabeli 2.

Całkowite koszty poniesione przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Kormoran” w związku z realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyniosły 580 943,57 zł. Za prace geodezyjne związane z oznaczeniem nieruchomości, obejmujące budynki lub budynek, zapłacono 63 992,88 zł, a za prace związane z określeniem przedmiotu odrębnej własności – 516 950,69 zł.

Do 12 stycznia 2005 r. spółdzielnia wykupiła wszystkie grunty (większość aktów notarialnych zawarto 8–30 kwietnia 2004 r.), zgodnie z uchwałami zarządu określającymi przedmiot odrębnej własności. Wnioski spółdzielni, zawarte w spisanych z Urzędem Miasta aktach notarialnych, wraz z kompletem dokumentów, przekazano do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Olsztynie w celu dokonania stosownych wpisów.

Jednocześnie spółdzielnia wystąpiła do sądu o przyspieszenie założenia ksiąg wieczystych na poszczególne nieruchomości i dokonania wpisów. Istniała bowiem obawa, że niezakończenie procesu regulowania stanu prawnego gruntów uniemożliwi złożenie do wojewody wniosku o refundację kosztów związanych z pracami.

Tabela 2. Koszty poniesione przez SM „Kormoran” w związku z oznaczeniem nieruchomości i przenoszeniem odrębnej własności lokali mieszkalnych

Table 2. Costs incurred by „Kormoran” Housing Cooperative related to designation of real property and transfer of separate ownership of housing units

Wyszczególnienie kosztów /Cost item	Koszty w zł Cost in PLN
Koszty wykupu gruntu – Land purchase costs	393 084,24
Wpis własności działek – Registration of lots’ ownership	47 449,60
Stwierdzenie samodzielności lokali – Determination of separateness of housing units	34 629,20
Oplata notarialna związana z wykupem gruntu na własność – Notary fees related to purchases of land	27 520,20
Wykreślenie hipoteki – Repealing of mortgage	25 992,10
Geodezyjne podziały i połączenia działek – Land survey division and mergers of lots	24 700,00
Koszty zakupu gruntów na poprawę warunków użytkowania – Costs of land purchase for improvement of the conditions of use	7 957,00
Przetarg na podział działek – Tender for division of lots	5 818,42
Założenie Księgi Wieczystej – Establishing of the Registers of Land and Mortgages	2 000,00
Opis i mapa działek do wyrównania okresów wieczystego użytkowania – Description and map of lots for balancing the perpetual usufruct periods	1 945,51
Ujawnienie budynków – Revealing of buildings	1 710,00
Sporządzenie kartotek budynków – Preparation of the register of buildings	1 551,50
Koszty notarialne – Notary costs	1 476,80
Oplata notarialna za wyrównanie okresów użytkowania wieczystego oraz poświadczenia – Notary fee for balancing the perpetual usufruct periods	1 416,42
Wpis z rejestru budynków – Registration with the register of buildings	1 268,40
Wycena nieruchomości – Valuation of real property	1 025,00
Sporządzenie wykresów zmian gruntowych – Preparation of graphs of land changes	464,68
Wpis połączenia, podziału, przyłączenia działek – Registration of merger, division or connection of lots	440,00
Znaczk skarbowe – Stamp tax stamps	387,50
Kontrola ilości kondygnacji – Control of the number of floors	107,00
Razem – Total	580 943,57

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych SM „Kormoran”

Source: own work based on the data of „Kormoran” Housing Cooperative

Po założeniu przez sąd ksiąg wieczystych na poszczególne nieruchomości, co nastąpiło w 2005 roku, spółdzielnia przystąpiła do zawierania umów o przeniesienie i ustanowienie własności lokali na gruntach wykupionych na własność. Do grudnia 2007 r. zrealizowała 202 wnioski o ustanowienie odrębnej własności lokalu. Dla nieruchomości położonej przy ul. gen. Grotta-Roweckiego, będącej w wieczystym użytkowaniu, spółdzielnia ustanowiła natomiast własność lokali w 2004 r. Jest to jedyna nieruchomość gruntowa w użytkowaniu wieczystym, której nie wykupiła ona na własność. Budynek ten oddano do użytku z tzw. nowych inwestycji, dlatego w ciągu 3 miesięcy po przekazaniu go do eksploatacji, spółdzielnia była zobowiązana ustanowić odrębną własność lokali na rzecz nabywających lokale mieszkalne w tym budynku.

PODSUMOWANIE

Proces regulowania stanu prawnego gruntów w SM „Kormoran” polegał na przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Mimo tego przebieg procedury był skomplikowany i czasochłonny (trzy lata). SM „Kormoran” była jedną z pierwszych w Olsztynie, która wykonała czynności niezbędne do przekształcania spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność. Nie bez znaczenia dla tego procesu pozostaje fakt, że jest ona spółdzielnią o średniej wielkości. Na koniec 2007 r. posiadała w swoich zasobach 1495 lokali mieszkalnych (dla porównania SM „Jaroty” – 12 158 lokali mieszkalnych). Wnioski o ustanowienie odrębnej własności spółdzielnia zaczęła realizować od końca 2004 r. 31.12.2007 r. odrębnych lokali było 304 (20,33%), mieszkań z własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu – 884 (59,13%), mieszkań lokatorskich – 273 (18,26%), innych – 34 (2,27%). Prawo odrębnej własności budzi duże zainteresowanie członków spółdzielni, szczególnie posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Najwięcej przekształceń przypadło na rok 2007 (64 akty notarialne), po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 14 czerwca 2007 r., która wprowadziła korzystne warunki finansowe dla spółdzielców. Mniejsze zainteresowanie przekształceniami wykazują członkowie posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Można to interpretować jako wynik niewystarczającej świadomości spółdzielców w kwestii różnicy między ograniczonym prawem rzeczowym, jakim jest własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, a odrębną własnością lokalu.

Regulacja stanu prawnego nieruchomości w spółdzielniach mieszkaniowych jest niezbędna dla procesu przekształceń spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych w odrębną własność. Proces przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych jest ważnym problemem społecznym i ekonomicznym. W zasobie spółdzielczym pozostaje 3,5 mln lokali mieszkalnych. Nie udało się dotychczas wypracować jednolitych zasad przekształceń obejmujących wszystkich członków spółdzielni. Powracającą kwestią są warunki finansowe tzw. wykupu, które kilkakrotnie się zmieniały i związany z tym różny udział członków w kosztach przekształceń dokonywanych w czasie obowiązywania różnych przepisów prawa. Rodzi to pewne niezadowolenie wśród członków spółdzielni, którzy przekształcali prawa spółdzielcze na mniej korzystnych warunkach finansowych,

jak również zarządów spółdzielni obawiających się o dalsze funkcjonowanie spółdzielni. Należy jednak sądzić, że jest to proces nieodwracalny, na podsumowanie którego jest jednak za wcześnie.

PIŚMIENNICTWO

- Bojar Z., 2004. Rzeczoznawcy majątkowi a przekształcenia własnościowe w spółdzielniach mieszkaniowych, cz. I, *Nieruchomości C.H. Beck* 2(66), 25-30.
- Bojar Z., 2004. Rzeczoznawcy majątkowi a przekształcenia własnościowe w spółdzielniach mieszkaniowych cz. II, *Nieruchomości C.H.Beck* 3(67).
- Bojar Z., 2005. Podziały nieruchomości, Gall Wrocław.
- Bończak-Kucharczyk E., 2003. Spółdzielnie mieszkaniowe w świetle nowych przepisów. Twigger Warszawa.
- Dziczek R., 2008. Prawo mieszkaniowe. LexisNexis Warszawa.
- Pietrzykowski K., 2004. Spółdzielnie mieszkaniowe. C.H Beck Warszawa.

PROCEDURE FOR DETERMINING THE LEGAL STATUS OF LAND IN HOUSING COOPERATIVES FOR THE PURPOSE OF TRANSFER OF SEPARATE HOUSING UNITS' OWNERSHIP

Abstract. Commencement of the ownership transformation process concerning the housing resources of housing cooperatives depends on the legal status of land on which the buildings were built. In many cases that status is described as not determined, which makes further procedures related to transfer of separate ownership impossible. The study deals with the description of procedures undertaken by „Kormoran” Housing Cooperative for the purpose of setting the legal status of land in order. The process was started in 2001. This involved division and merger of real properties as well as changes in the register of land and building for the purpose of identification of the object of separate ownership of housing units situated on built up land real property. The process was completed in 2005 by signing the final notary deeds according to which perpetual usufruct rights to the land were covered into ownership.

Key words: housing cooperative, rights to land in housing cooperative, separate ownership of a housing unit

Zaakceptowano do druku – Accepted for print: 12.03.2009