

Szanowny Pan
Adam Bodnar
Rzecznik Praw Obywatelskich

Al. Solidarności 77
00-090 Warszawa

Wrocław, dnia 12 lipca 2021 r.

WNS-BSL-LM-II.7125.214763.2021.JB

Szanowny Panie Rzeczniku,

uprzejmie informuję, że szczegółowo zapoznałem się z uwagami Pana Rzecznika zawartymi w piśmie z dnia 30 czerwca 2021 r., dotyczącym regulacji stanów prawnych nieruchomości będących własnością bądź współwłasnością Gminy Wrocław. Wskazane pismo formułuje zarzut naruszenia przez Miasto praw właścicieli oraz lokatorów trzech nieruchomości usytuowanych we Wrocławiu, które to naruszenie jest w ocenie Pana Rzecznika następstwem przyjęcia przez Miasto nieprawidłowej procedury przygotowania nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi do obrotu cywilno-prawnego, jak również brakiem podjęcia skutecznych działań zmierzających do naprawy ujawnionych nieprawidłowości.

Mając na uwadze ciężar zarzutu, a także fakt, że jego publiczne sformułowanie faktycznie godzić może w zaufanie obywateli do organów Gminy, jak również w zaufanie potencjalnych nabywców do bezpieczeństwa obrotu nieruchomościami komunalnymi, pozwolę sobie pokrótce przedstawić wyjaśnienia dotyczące czynności zmierzających do uregulowania stanów prawnych wskazanych nieruchomości, a także okoliczności prawnych, stanowiących ramę podjętych działań.

Przed wszystkim wskazać należy, iż twierdzenie Pana Rzecznika, które legło u podstaw tez zawartych w piśmie z dnia 30 czerwca 2021 r., jakoby „przyjęta przez Miasto Wrocław procedura przygotowania mieszkań do sprzedaży na przestrzeni wielu lat była nieprawidłowa i skutkuje naruszeniem praw obywatelskich w zakresie zaufania obywateli do organów administracji publicznej” jest twierdzeniem zdecydowanie nieuprawnionym.

Należy wskazać, iż gwarantem bezpieczeństwa obrotu prawnego nieruchomościami jest notariusz, natomiast ostateczną weryfikację prawidłowości zawieranych umów zbycia nieruchomości realizuje sąd powszechny. Uprzejmie wyjaśniam, że procedura przygotowania lokali oraz budynków do obrotu cywilno-prawnego

prowadzona jest zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, ustawy o własności lokali oraz stosownie do obowiązującej uchwały Rady Miejskiej Wrocławia. Odmowy dokonania czynności prawnych przez notariuszy bądź odmowy realizacji wniosków wieczystoksięgowych nie są odnotowywane.

Absolutnie podstawy zacytowanego twierdzenia nie może stanowić stan prawny nieruchomości opisanych w piśmie Pana Rzecznika z dnia 30 czerwca 2021 r. Sprzedaż pierwszych lokali mieszkalnych usytuowanych w nieruchomościach przy ul. Jedności Narodowej 49/Kilińskiego 36 oraz Partyzantów 84 nastąpiła w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych ubiegłego wieku. Zbywającym był Skarb Państwa na podstawie ówczesnie obowiązujących przepisów i procedur. Gmina Wrocław przejęła własność tych nieruchomości w drodze komunalizacji na początku lat dziewięćdziesiątych – wraz z błędnie dokonanym podziałem geodezyjnym terenu w przypadku nieruchomości przy ul. Jedności Narodowej 49/Kilińskiego 36 oraz wydaną w 1989 r. decyzją o pozwoleniu na wykonanie adaptacji strychu w nieruchomości przy ul. Partyzantów 84. Sprzedaż pierwszego lokalu w nieruchomości przy ul. Sikorskiego 9-11 nastąpiła w dniu 28.12.1999 r. i zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali nie uwzględniono powierzchni adaptacji strychu, bowiem na dzień sprzedaży adaptacja nie była jeszcze ukończona.

Odnosząc się do zarzutu braku podjęcia skutecznych działań zmierzających do uregulowania stanów prawnych nieruchomości przekazuję poniżej informacje – z uwagi na odmienny stan prawny, odrębnie dla każdej nieruchomości:

1. Nieruchomość przy ul. Sikorskiego 9-11

Z zebranego materiału dowodowego w sprawie wynika, że pismem z dnia 8.07.1999 r. ówczesny Zarząd Gospodarki Komunalnej wyraził Inwestorowi wstępną zgodę na wykonanie adaptacji pralni i części strychu o powierzchni 120 m² w budynku przy ul. gen. Władysława Sikorskiego we Wrocławiu.

W trakcie budowy lokalu, który powstaje wskutek adaptacji pomieszczeń wcześniej użytkowanych przez innych mieszkańców budynku, brak jest możliwości „zabezpieczenia” udziału w nieruchomości wspólnej do czasu uzyskania dla tego lokalu zaświadczenia o samodzielności i wyodrębniania lokalu, tak aby mógł stanowić odrębny przedmiot własności. Przed uzyskaniem wzmiankowanego zaświadczenia oraz dokonania czynności wyodrębnienia – lokal taki chociaż fizycznie oddzielony ścianami od innych części budynku, nie istnieje w sensie prawnym. „Zarezerwowanie” udziału w nieruchomości wspólnej z wyprzedzeniem, byłoby działaniem przedwczesnym i nieprawidłowym w świetle przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Wszelkie prace remontowo-budowlane zostały odebrane protokołem z dnia 3.12.2002 r.

Pierwszy lokal z przedmiotowej nieruchomości został sprzedany 28.12.1999 r., a kolejne – 22.12.2000 r., 7.02.2002 r. i 3.06.2002 r. Tym samym zakończenie prac i uzyskanie przez adaptowaną powierzchnię statusu samodzielnego lokalu mieszkalnego nastąpiło po rozpoczęciu sprzedaży lokali w budynku, a sam lokal stał się własnością Wspólnoty Mieszkaniowej. W konsekwencji powyższego w dniu 3.09.2003 r. została zawarta umowa najmu pomiędzy Inwestorem a Wspólnotą Mieszkaniową. Celem oddania głosu za uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej w sprawie zbycia lokalu oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej Prezydent Wrocławia zarządzeniem nr 8576/06 z dnia 15 września 2006 r. wyraził zgodę na wyłączenie z części wspólnych nieruchomości części strychu, zaadaptowanie go na cele mieszkalne, sprzedaż za cenę równą wartości rynkowej oznaczonej przez rzeczoznawcę majątkowego w operacji szacunkowym, pomniejszoną o nakłady poniesione na powstanie adaptacji oraz zmianę udziałów w nieruchomości wspólnej. W owym czasie nie doszło do zawarcia stosownej umowy w formie aktu notarialnego, albowiem Inwestor pomimo podpisanej umowy najmu ze Wspólnotą twierdził, że to Gmina powinna sprzedać mu lokal.

Aktualnie Gmina Wrocław jako członek Wspólnoty Mieszkaniowej będzie mogła zająć stanowisko w sprawie zbycia na rzecz najemców po przedłożeniu stosownej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej wraz z aktualnie sporządzonym operatem szacunkowym określającym wartości lokalu.

2. Nieruchomość przy ul. Jedności Narodowej 49/Kilińskiego 36

Nieruchomości przy ul. Jedności Narodowej 49/Kilińskiego 36 oraz przy ul. Jedności Narodowej 47 i 49a zostały wydzielone przed wyodrębnieniem i sprzedają pierwszego lokalu w 1982 r. Stosowana wówczas praktyka nie przewidywała sporządzenia inwentaryzacji budynku przed wyodrębnieniem pierwszego lokalu i w konsekwencji wykonany podział geodezyjny nie uwzględniał faktu przenikania powierzchni lokali między budynkami. Stosownie do przepisu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali lokale usytuowane w obrębie dwóch nieruchomości, dla których prowadzone są odrębne księgi wieczyste, nie spełniają wymogów samodzielności, a tym samym nie mogą być przedmiotem odrębnej własności.

Gmina Wrocław podjęła czynności zmierzające do uregulowania stanu prawnego nieruchomości poprzez dokonanie przez pierwotnego właściciela – Gminę Wrocław – oraz wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomościach przy ul. Jedności Narodowej 49/Kilińskiego 36 i przy ul. Jedności Narodowej 49a, w formie aktu notarialnego, zmian pierwotnych umów sprzedaży lokali w zakresie oznaczenia nieruchomości – w celu ich połączenia.

Gmina jako jeden z członków Wspólnoty wyraziła zgodę zarządzeniem nr 1131/19 Prezydenta Wrocławia z dnia 13.06.2019 r. na połączenie trzech nieruchomości zabudowanych budynkami wielolokalowymi w jednej księdze wieczystej. W dniu 14.06.2019r. na zebraniu Wspólnot Mieszkaniowych w obecności notariusza została poddana pod głosowanie uchwała w sprawie połączenia nieruchomości położonych przy ul. Jedności Narodowej 49/Kilińskiego 36 oraz przy ul. Jedności Narodowej 47 i 49a we Wrocławiu w jednej księdze wieczystej.

Przedmiotowa uchwała została przez członków wspólnoty zaskarżona do sądu powszechnego, a wyrokiem z dnia 26 września 2019r. Sąd uchylił przedmiotową uchwałę, przyznając wyższość interesu właścicieli lokali wyodrębnionych nad interesem Gminy Wrocław.

Mając powyższe na uwadze tutejszy Wydział wyczerpał już wszystkie prawem przewidziane środki do uregulowania stanu prawnego nieruchomości położonych przy ul. Jedności Narodowej 49/Kilińskiego 36 oraz przy ul. Jedności Narodowej 47 i 49a we Wrocławiu. W obowiązującym stanie prawnym Gmina Wrocław nie ma możliwości załatwienia przedmiotowej sprawy bez jednomyślnej zgody wszystkich właścicieli nieruchomości.

3. Nieruchomość przy ul. Partyzantów 84

Nieruchomość przy ul. Partyzantów 84 zabudowana jest budynkiem, w którym znajduje się 6 lokali. 3 lokale mieszkalne wyodrębnione i sprzedane zostały przez Skarb Państwa oraz Gminę Wrocław kolejno w latach 1978, 1982 i 1998, natomiast lokale mieszkalne nr 3, 4 oraz powstały w wyniku adaptacji strychu lokal nr 6 pozostają w zasobie Gminy. W związku ze zgłoszoną przez najemców chęcią nabycia lokali nr 3 i 4 oraz przekazaniem lokalu nr 6, jako pustostanu, do sprzedaży w drodze przetargu, wszczęte zostało postępowanie zmierzające do skorygowania wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Zarządzeniem nr 9188/18 z dnia 26 lutego 2018 r. Prezydent Wrocławia wyraził zgodę na zmianę wysokości udziałów w częściach wspólnych budynku i współużytkowaniu wieczystym gruntu położonego we Wrocławiu przy ul. Partyzantów nr 84. Zarządzenie to zostało przekazane zarządcy nieruchomości

Spółce „Fontis” w celu zwołania zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej, gdyż stosownie do treści przepisu art. 22 ust. 3 pkt 5a ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i wymaga podjęcia uchwały przez właścicieli lokali.

Zarząd opisaną nieruchomością odbywa się na podstawie przepisów ustawy o własności lokali. Zgodnie z treścią art. 19 ustawy, w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2019 r., jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie była większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną miały odpowiednie zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Jak wynika z uregulowań kodeksu cywilnego do czynności zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli, liczona według wielkości udziałów. Do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W przypadku braku zgody pozostali współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia sporu przez sąd.

Mając na uwadze treść obowiązujących do dnia 31 grudnia 2019 r. zapisów ustawy o własności lokali zarządca nieruchomości podjął czynności zmierzające do korekty wysokości udziałów w częściach wspólnych nieruchomości. Próby te okazały się bezskuteczne z uwagi na sprzeciw jednego z właścicieli mieszkań, który zakwestionował status lokalu nr 6 jako lokalu stanowiącego własność Gminy Wrocław. W jego ocenie lokal ten stanowi współwłasność wszystkich właścicieli lokali, a jego powierzchnia nie powinna być uwzględniana przy obliczaniu wysokości udziałów przysługujących poszczególnym właścicielom. Rozstrzygnięcie zaistniałej wątpliwości ma istotne znaczenie dla możliwości zbycia lokali nr 3 i 4 na rzecz zainteresowanych najemców, bowiem jest niezbędne do ustalenia prawidłowej wysokości udziałów przysługujących zbywanym lokalom.

Należy wskazać, że lokal nr 6 powstał w drodze adaptacji części strychu, na podstawie decyzji nr 207/II/89 z dnia 6 kwietnia 1989 r. w sprawie udzielenia pozwolenia na budowę. Zgodnie z przepisami wówczas obowiązującej ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości do czasu sprzedaży przez Skarb Państwa wszystkich lokali mieszczących się w domu wielomieszkaniowym o przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie polegającej na powiększeniu liczby lokali, decydował terenowy organ administracji państwowej o właściwości szczególnej dla spraw nadzoru budowlanego stopnia podstawowego. Po dokonaniu przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy terenowy organ administracji państwowej w drodze decyzji zmieniał odpowiednio wielkość udziału poszczególnych lokali we współwłasności domu oraz współużytkowaniu gruntu. W niniejszej sprawie ta ostatnia decyzja nie została wydana z uwagi na fakt, że do zakończenia inwestycji doszło dopiero w dniu 12 kwietnia 1999 r., tj. już pod rządami ustawy o własności lokali.

Sporządzona na zlecenie tutejszego Wydziału opinia prawna nie rozstrzygnęła jednoznacznie powstałych wątpliwości, choć wskazała, że fakt wydania decyzji 207/II/89 z dnia 6 kwietnia 1989 r. jest bardzo istotny w niniejszej sprawie i stanowi bardzo poważny argument dla uznania, że lokal nr 6 jest obecnie własnością Gminy a nie przedmiotem współwłasności.

Analiza orzeczeń Sądu Najwyższego wydanych w sprawach o analogicznym stanie faktycznym również nie rozstrzyga jednoznacznie spornej kwestii. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2012 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I CSK 382/11, przeznaczenie przez organ danej powierzchni pod przebudowę oznaczało, że powierzchnia ta została wyłączona z części wspólnych budynku. W takim ujęciu późniejsza zmiana udziałów w częściach wspólnych nieruchomości pozostawała czynnością techniczną i nie miała wpływu na charakter tej powierzchni oraz przysługujące jednostce samorządu terytorialnego prawo jej własności. Jednakże w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 maja 2012 r. w sprawie

o sygn. akt I CSK 447/11, a także w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2015 r. w sprawie I CSK 243/14 wskazano, że prawo własności udziałów związanych z adaptowaną powierzchnią części wspólnych przechodziło na jednostkę samorządu terytorialnego dopiero z chwilą wydania decyzji zmieniającej wielkość udziałów właścicieli w nieruchomości wspólnej.

W sierpniu 2019 r. właściciel lokalu, który kwestionował prawo Gminy do lokalu nr 6, wystąpił do Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Śródmieścia z wnioskiem o zawiązanie Gminy Wrocław do próby ugodowej w sprawie wydania lokalu nr 6 oraz zapłaty kwoty 180.000,00 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Na rozprawie w dniu 27 lipca 2020 r. przedstawione zostało stanowisko Gminy Wrocław o braku podstaw do zawarcia ugody. Sprawa o zawiązanie do próby ugodowej została tym samym zakończona.

Wejście w życie nowych regulacji prawnych oraz zmiany dotychczas obowiązujących przepisów istotnie zmieniły sytuację prawną nieruchomości przy ul. Partyzantów 84. Na podstawie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2018 r., z dniem 1 stycznia 2019 r., prawo użytkowania wieczystego przekształciło się w prawo własności gruntu. Przekształcenie to, dokonane na podstawie wydanych w lipcu 2020 r. zaświadczeń Prezydenta Wrocławia, ujawnione zostało w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości w lutym 2021 r. Ponadto z dniem 1 stycznia 2020 r. uległa zmianie treść art. 19 ustawy o własności lokali, ograniczając konieczność uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli do nieruchomości, w których liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż trzy. Zmiana ta umożliwia dokonanie korekty udziałów nieruchomości przy ul. Partyzantów nr 84 na podstawie zgody większości współwłaścicieli, liczonej według wielkości udziałów.

W związku z zakończeniem sprawy o zawiązanie do próby ugodowej oraz postępowania dotyczącego ujawnienia przekształcenia prawa do gruntu, tutejszy Wydział wystąpił dwukrotnie, w listopadzie 2020 r. i marcu 2021 r., do zarządcy nieruchomości o ponowne zwołanie zebrania wspólnoty mieszkaniowej, na którym pod głosowanie poddana zostanie sprawa zmiany udziałów. Termin zebrania ustalony został na dzień 10 maja 2021 r., a następnie na dzień 12 lipca 2021 r.

Należy mieć na uwadze, iż wysoce prawdopodobne jest, że ewentualne podjęcie przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały w sprawie wyrażenia zgody na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, zaskarżone zostanie przez jednego z właścicieli lokali do sądu powszechnego w trybie przepisów ustawy o własności lokali. Wówczas zasadność zmiany udziałów w nieruchomości przy ul. Partyzantów 84 będzie przedmiotem postępowania sądowego.

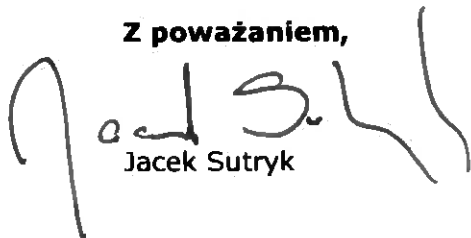
Przekazując Panu Rzecznikowi powyższe informacje uprzejmie wyjaśniam, że nieuregulowany stan prawno-geodezyjny niektórych nieruchomości stanowiących własność bądź współwłasność Gminy Wrocław nie jest wynikiem przyjęcia przez Miasto nieprawidłowej procedury przygotowania nieruchomości do obrotu cywilno-prawnego, lecz jest w znakomitej większości skutkiem zaszłości historycznych, w szczególności przyjętych przez Skarb Państwa zasad zbywania lokali w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych ubiegłego wieku.

Prawidłowość prowadzonej przez Miasto sprzedaży nieruchomości gruntowych i lokalowych podlega kontroli notariuszy działających jako osoby zaufania publicznego, a także weryfikacji prowadzonej przez sąd powszechny. Również cykliczne kontrole prowadzone przez uprawnione instytucje nie wykazują nieprawidłowości i uchybień, mogących stanowić podstawę zarzutów zawartych w piśmie Pana Rzecznika z dnia 30 czerwca 2021 r.

Jednocześnie wyjaśniam, że w obecnym stanie prawnym brak jest rozwiązań systemowych, umożliwiających jednostkom samorządu terytorialnego jednostronne podjęcie skutecznych działań zmierzających do uregulowania istniejących

nieprawidłowości - o powyższym fakcie tutejszy Urząd wielokrotnie informował Pełnomocnika Terenowego Rzecznika Praw Obywatelskich we Wrocławiu w prowadzonej korespondencji. Mając na uwadze fakt, że opisane trudności nie stanowią specyfiki jedynie zasobu nieruchomości Wrocławia lecz również innych jednostek samorządu terytorialnego, uprzejmie proszę Pana Rzecznika o rozważenie możliwości skorzystania z uprawnień wynikających z przepisów ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o rzeczniku praw obywatelskich, w szczególności wystąpienia do właściwych organów z wnioskami o podjęcie inicjatywy ustawodawczej bądź o wydanie lub zmianę innych aktów prawnych, w celu umożliwienia organom gmin podjęcie skutecznych działań zmierzających do ochrony praw właścicieli i lokatorów.

Z poważaniem,



Jacek Sutryk

Prezydent Wrocławia

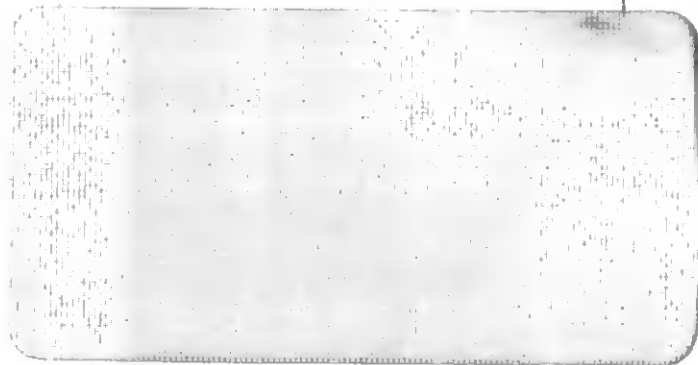
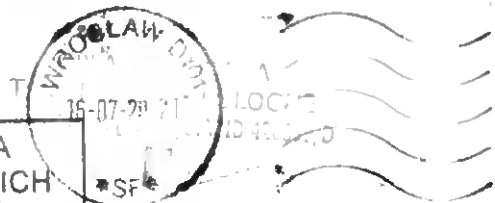
URZĄD MIEJSKI WROCŁAWIA
WYDZIAŁ NABYWANIA
I SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI
50-141 Wrocław, pl. Nowy Targ 1-8

BIURO RZECZNIKA
PRAW OBYWATELSKICH

WPŁ.

2021-07-21

NR



R

(00)359007731580048657



Poczta Polska

Opłata pobrana _____ zł _____ gr

2021

Druk: 
PAVOS
FABRYKA SZALCJI

www.pavos.pl