



Minister Rozwoju i Technologii

Znak pisma: DAB-III.053.3.2025
Warszawa, 10 marca 2025 r.

Pani

Zawiadomienie o sposobie załatwienia petycji

Działając na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach¹ informuje, że Pani petycja z 12 grudnia 2024 r. dotycząca podjęcia działań legislacyjnych dotyczących wprowadzenia zmian w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r w sprawie ewidencji gruntów i budynków², które umożliwią pozyskiwanie przez spółdzielnie mieszkaniowe tytułu prawnego do władania lub gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, które to nieruchomości w czasie trwania poprzedniego ustroju państwa (przed 1989 r.) były wykorzystywane przez te spółdzielnie na ich cele statutowe, została rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie

Kwestia regulacji stanów prawnych gruntów spółdzielni mieszkaniowych ma niewątpliwie doniosłe znaczenie dla poprawy stabilności stosunków prawnych. Resort dostrzega, iż obecna sytuacja powoduje niepewność prawną mieszkańców i ogranicza możliwość obrotu spółdzielczymi prawami do lokali. Sytuacja spółdzielców stała się szczególnie złożona w wyniku uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z 24 maja 2013 r., sygn. akt III CZP 104/12, w której stwierdzono niedopuszczalność założenia księgi wieczystej dla lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego prawa własnościowego w sytuacji, gdy lokal ten znajduje się w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia mieszkaniowa nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste.

Uprzejmie informuję, że problem poruszony w niniejszej petycji był już przedmiotem analizy w ramach odpowiedzi na interpelację nr 6661 w sprawie regulacji gruntów w spółdzielniach mieszkaniowych. Ze stanowiskiem Ministra Rozwoju i Technologii można zapoznać się pod adresem:

<https://www.sejm.gov.pl/sejm10.nsf/interpelacja.xsp?typ=INT&nr=6661&view=null>

Podkreślić należy, że w przeszłości wielokrotnie podejmowane były próby rozwiązania problemu gruntów zabudowanych budynkami należącymi do zasobów spółdzielni mieszkaniowych (zarówno gruntów o uregulowanym jak i nieuregulowanym stanie prawnym). Rozwiązania te budziły jednak wątpliwości natury konstytucyjnej, z uwagi na

¹ Dz. U. 2018 poz. 870.

² Dz. U. z 2024 r. poz. 219.

zastosowanie środków władczo wkraczających w aktualne stosunki własnościowe, daleko ingerujących w prawa osób trzecich.

Niezależnie od powyższego, na tle przedstawionego zagadnienia, odróżnić należy sytuacje, w których lokale znajdują się w budynkach położonych na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym (prawny właściciel gruntu nie jest znany i brak jest możliwości ustalenia osób, którym przysługują do nieruchomości prawa rzeczowe), od sytuacji, w których nieruchomość ma uregulowany stan prawny (stanowi własność Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego), jednak spółdzielni nie przysługuje w stosunku do niej żadne prawo rzeczowe.

Należy stwierdzić, iż umożliwienie skuteczniejszego pozyskiwania przez spółdzielnie mieszkaniowe tytułu prawnego do władania lub gospodarowania nieruchomościami Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego, które to nieruchomości w czasie trwania poprzedniego ustroju państwa (przed 1989 r.) były wykorzystywane przez te spółdzielnie na ich cele statutowe wymaga dodatkowych regulacji ustawowych.

Problemu tego nie da się rozwiązać poprzez zmianę przepisów rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków³, które zgodnie z art. 26 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne⁴ swoimi ramami obejmuje jedynie sposób zakładania i prowadzenia ewidencji gruntów i budynków oraz szczegółowy zakres informacji objętych tą ewidencją, sposób i terminy sporządzania powiatowych, wojewódzkich i krajowych zestawień zbiorczych danych objętych tą ewidencją, a także rodzaje budynków i lokali, które nie będą wykazywane w ewidencji, oraz zakres informacji objętych rejestrem cen nieruchomości, zapewniając informację o gruntach, budynkach, lokalach, ich właścicielach oraz o innych osobach fizycznych lub prawnych, władających tymi gruntami, budynkami i lokalami, a także szczegółowe zasady wymiany danych ewidencyjnych.

Zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne w ewidencji gruntów i budynków wykazuje się właścicieli nieruchomości, a w przypadku:

- nieruchomości Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego - oprócz właścicieli inne podmioty, w których władaniu lub gospodarowaniu, w rozumieniu przepisów o gospodarowaniu nieruchomościami Skarbu Państwa, znajdują się te nieruchomości,
- gruntów, dla których ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić ich właścicieli - osoby lub inne podmioty, które władają tymi gruntami na zasadach samoistnego posiadania.

W tym miejscu należy wskazać na rejestrowy charakter ewidencji gruntów i budynków, co potwierdza ugruntowana doktryna i wyroki sądów administracyjnych⁵, zgodnie z którymi ewidencja gruntów i budynków pełni funkcję informacyjno-techniczną.

³ Dz. U. z 2024 r. poz. 219, z późn. zm.

⁴ Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, z późn. zm.

⁵ Np.: wyrok WSA w Szczecinie z dnia 8 lutego 2018 r., sygn. akt II SA/Sz 1326/17; wyrok WSA we Wrocławiu z dnia 17 maja 2017 r., sygn. akt II SA/Wr 158/17; wyrok WSA w Szczecinie z dnia 30 sierpnia 2018 r., sygn. akt II SA/Sz 360/18; wyrok NSA z dnia 1 maja 2012 r., sygn. akt II OSK 1843/10; wyrok WSA w Poznaniu z dnia 13 grudnia 2018 r., sygn. akt IV SA/Po 868/18; wyrok WSA w Białymstoku z dnia 28 czerwca 2018 r., sygn. akt II SA/Bk 237/18; wyrok NSA z dnia 12 grudnia 2017 r., sygn. akt I OSK 1174/17; wyrok NSA z dnia 21 kwietnia 2017 r., sygn. akt I OSK 1631/15.

Rejestruje jedynie stany prawne i faktyczne wynikające z określonych dokumentów, a zatem stany ustalane w innych trybach lub przez inne uprawnione organy orzekające. Wpisy w ewidencji gruntów i budynków nie mają więc charakteru konstytutywnego lecz deklaratoryjny a organy prowadzące ewidencję gruntów i budynków nie mają uprawnień do dokonywania oceny prawidłowości dokumentów i rozstrzygnięć, na podstawie których dokonywane są zmiany w tym rejestrze. Postępowanie mające na celu aktualizację operatu ewidencyjnego ma bowiem charakter rejestrowy, czyli wtórny względem zdarzeń będących podstawą wydania dokumentów, z których wynikają zmiany danych podlegających ujawnieniu w ewidencji gruntów i budynków.

Mając powyższe na względzie, w szczególności rejestrowy charakter ewidencji gruntów i budynków, nie jest możliwe wykazanie w tej ewidencji spółdzielni mieszkaniowych jako władających nieruchomościami Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego bez wskazania tytułu prawnego, który ten fakt by potwierdzał.

Należy również przypomnieć przywołaną przez Panią zmianę w przepisach prawa, zgodnie z którą 12 lipca 2014 r. ustawą z dnia 5 czerwca 2014 r. o zmianie ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz ustawy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji⁶ został uchylony przepis art. 51 ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne, zgodnie z którym w ewidencji gruntów i budynków, założonej na podstawie dekretu z dnia 2 lutego 1955 r. o ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. Nr 6, poz. 32), oprócz właściciela, do czasu uregulowania tytułu własności, wykazuje się także osobę władającego. Uchylenie tego przepisu umożliwia organom prowadzącym ewidencję gruntów i budynków (założoną na podstawie ww. dekretu) na usunięcie z tej ewidencji wpisów dotyczących osób (podmiotów), które władają nieruchomościami Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego bez stosownego tytułu prawnego.

Odnosząc się w tym miejscu do przedstawionej w petycji indywidualnej sprawy dotyczącej wykreślenia Spółdzielni Mieszkaniowej [REDAKTURA] z bazy danych ewidencji gruntów i budynków jako władającego 39 działkami ewidencyjnymi, po analizie wyjaśnień przedstawionych przez Głównego Geodetę Kraju, należy stwierdzić, iż zmiana ta nie wynikała bezpośrednio z przepisów rozporządzenia z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków, lecz z konieczności dostosowania wpisów w prowadzonej ewidencji gruntów i budynków do obowiązujących przepisów prawa - biorąc pod uwagę uchylenie art. 51 ustawy - Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz przepis art. 20 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, zgodnie z którym w ewidencji gruntów i budynków ujawniony może być tylko podmiot, któremu tytuł do władania nadał w odpowiednim dokumencie właściciel lub tytuł ten pochodzi z mocy samego prawa.

Pismem z 7 marca 2024 r., znak [REDAKTURA], Prezydent [REDAKTURA] poinformował o powyższych regulacjach Spółdzielnię Mieszkaniową [REDAKTURA], a także poprosił, by w przypadku posiadania przez Spółdzielnię dokumentu prawnego określającego tytuł do władania dostarczyć stosowny dokument do [REDAKTURA] (komórki Urzędu [REDAKTURA]) w celu aktualizacji tych danych. Własność przedmiotowych działek została bowiem uregulowana w księgach wieczystych i posiada je odpowiednio [REDAKTURA] i Skarb Państwa.

Mając powyższe na uwadze, uznać należy, że działania podjęte przez Prezydenta [REDAKTURA] mieszczą się w ramach obowiązujących regulacji w powyższym zakresie.

⁶ Dz.U. z 2014 r. poz. 897.

Z uwagi na powyższe, brak jest podstaw do uwzględnienia postulatu dotyczącego zmiany przepisów rozporządzenia w sprawie ewidencji gruntów i budynków. Jednocześnie uprzejmie informuję, iż w resorcie rozwoju i technologii w trwających pracach legislacyjnych nad stworzeniem rozwiązań systemowych (przepisów rangi ustawowej) mających na celu regulację gruntów w spółdzielniach mieszkaniowych zostanie wzięte pod uwagę również Pani stanowisko oraz mieszkańców Osiedla █████ Spółdzielni Mieszkaniowej █████ wyrażone w przedmiotowej petycji.

Pouczenie

Zgodnie z art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach, sposób załatwienia petycji nie może być przedmiotem skargi.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Monika Wróblewska

dyrektor departamentu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

Informacja o przetwarzaniu danych osobowych w procesie rozpatrywania petycji

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz. U. L 119 z 4 maja 2016 z późn. zm.), zwanego dalej „RODO”, informuję, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Minister Rozwoju i Technologii z siedzibą w Warszawie, przy Placu Trzech Krzyży 3/5, 00-507 Warszawa, e-mail: kancelaria@mrit.gov.pl, tel. +48 222 500 123, adres skrytki na ePUAP: /MRPiT/SkrytkaESP, adres do doręczeń elektronicznych: AE:PL-68477-29007-EFSHR-25. Wykonującym obowiązki Administratora jest Dyrektor Departamentu Architektury, Budownictwa i Geodezji.
2. Jeśli ma Pani/Pan pytania dotyczące przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, a także przysługujących Pani/Panu praw, może się Pani/Pan kontaktować z Inspektorem Ochrony Danych w MRiT wysyłając informację na skrzynkę: iod@mrit.gov.pl.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. c) RODO tj. w celu wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 lipca 2014 r. o petycjach (Dz.U. z 2018 r. poz. 870), w celu rozpatrzenia petycji.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych mogą być:
 - organy władzy publicznej oraz podmioty wykonujące zadania publiczne lub działające na zlecenie organów władzy publicznej, w zakresie i w celach, które wynikają z przepisów powszechnie obowiązującego prawa (np. na żądanie sądów, urzędów skarbowych, Prokuratury lub Policji);
 - inne podmioty, które na podstawie stosownych umów podpisanych z MRiT przetwarzają dane osobowe, dla których Administratorem jest Minister Rozwoju i Technologii (np. podmioty świadczące usługi prawne, dostawcy systemów informatycznych i usług IT oraz telekomunikacyjnych, operatorzy pocztowi i kurierzy).
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu ich przetwarzania tj. do chwili załatwienia sprawy, w której zostały one zebrane, a następnie – w przypadkach, w których wymagają tego przepisy ustawy z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach (Dz.U. z 2020 r. poz. 164 ze zm.) – przez czas określony w tych przepisach.
6. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegać zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji lub profilowaniu.
7. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.
8. Podanie danych jest dobrowolne, ale niezbędne do rozpatrzenia petycji.
9. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych przysługują Pani/Panu następujące prawa:

- prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii zgodnie z art. 15 RODO;
 - prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych jeśli są błędne lub nieaktualne, zgodnie z art. 16 RODO;
 - prawo do ograniczenia przetwarzania danych zgodnie z art. 18 RODO.
10. W przypadku powzięcia informacji o niezgodnym z prawem przetwarzaniu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii Pani/Pana danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego właściwego w sprawach ochrony danych osobowych, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.