



Ministerstwo Rozwoju i Technologii
RPW/117079/2024 p
Data: 2024-12-13

12.12.2024r

W imieniu Mieszkańców Osiedla

Pan Krzysztof Paszyk
Minister Rozwoju i Technologii
Plac Trzech Krzyży 3/5
00-507 Warszawa

Do wiadomości: Zarząd i Rada Nadzorcza SM

Szanowny Panie Ministrze,

Bardzo Pana prosimy o pochylenie się nad naszym pismem i o pomoc, ponieważ próby urzędowego rozwiązania naszej sprawy są aktywnie blokowane przez Urzędników. Związane jest to z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r w sprawie ewidencji gruntów i budynków, a konkretnie z § 44 ust.1 niniejszego rozporządzenia. My Mieszkańcy straciliśmy prawo do bycia stroną we wszystkich sprawach związanych z gruntami (obrub wszystkie działki). W związku z tym prosimy o wprowadzenie poprawek do w/w rozporządzenia, co rozwiąże nasze problemy.

My, mieszkańcy Osiedla Spółdzielni Mieszkaniowej (rejon otoczony ulicami) zwracamy się z prośbą o prawomocne potwierdzenie naszego prawa do zarządzania gruntami będącymi w faktycznym władania Spółdzielni znajdującymi się na terenie naszego osiedla. Obecnie wszystkie grunty Osiedla w SM łącznie z gruntami pod budynkami (obrub w nim 25 działek) stanowiące własność straciły władającego czyli naszą Spółdzielnię. Znacznie to utrudnia, komplikuje i w szeregu sytuacjach uniemożliwia zarządzanie terenami w naszym nieformalnym władaniu i powoduje duży niepokój o przyszłość lokalową prawie 2 tysięcy osób zamieszkujących to osiedle.

Dotychczasowy status „władającego” gruntami został odebrany naszej Spółdzielni na podstawie uchylenia art. 51 Ustawy z 17 maja 1989r Prawo geodezyjne i kartograficzne (cytuję: „ oprócz właściciela, do czasu uregulowania tytułu własności, wykazuje się także osobę władającego”) przy czym uchylenie obowiązuje już od 5 czerwca 2014 roku.

Dopiero w marcu 2024 roku czyli po 9 latach SM została poinformowana pismem z (załącznik nr 1), że zgodnie z § 44 ust.1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r w sprawie ewidencji gruntów i budynków, została wykreślona z ewidencji gruntów jako podmiot władający gruntami między innymi Osiedla.

na pismo naszej SM pokazujące uprawnienia do bycia władającym gruntami odpowiedziało (załącznik nr 2), że wykreślenie SM z rejestru podmiotów władających gruntami jest dostosowane do przepisów Prawa geodezyjnego i kartograficznego. Ale według niniejszego Urzędu cytuję: „ dostosowano bazę ewidencji gruntów i budynków (egib) do przepisów prawa w

taki sposób, aby nie naruszyło to praw dotychczasowych władających, ponieważ bezskutecznie upłynął czas, jaki był przewidziany na regulację stanu prawnego nieruchomości na rzecz władającego". Stan prawny Osiedla [REDAKTOWANE] nie mógł być uregulowany z powodu roszczeń byłych właścicieli oraz ich spadkobierców. W dalszym ciągu toczą się w sądach postępowania w tych sprawach. Administracja [REDAKTOWANE] mogła próbować wpłynąć na ten stan rzeczy, ale nie my. Jak można napisać o dostosowaniu bazy egib w taki sposób, aby nie naruszyć dotychczasowych praw władających? Przecież nasza Spółdzielnia, a tym samym my jako mieszkańcy straciliśmy prawa do bycia stroną we wszystkich sprawach związanych z gruntami. Następny cytat z [REDAKTOWANE]: „**utrzymywanie tych wpisów (władający gruntami) nie rodziło żadnych skutków dla uprawnień tych podmiotów do nieruchomości**". I tu po raz kolejny, dlaczego SM [REDAKTOWANE] po zmianie wpisów w egib przestała być stroną w jakichkolwiek sprawach związanych z gruntami w naszym Osiedlu? Według nas jest to związane z sytuacją wydawania dokumentów WZ i zgody na zabudowę terenów przylegających do naszego osiedla (budynki [REDAKTOWANE] - korty tenisowe i budynek róg [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE]). W przypadku kortów tenisowych jest to dodatkowo niezgodne z ładem urbanistycznym zaplanowanym w przeszłości dla naszego Osiedla (budynki 8-piętrowe versus 3-piętrowe naszego osiedla). **W sprawie zabudowy na terenie kortów tenisowych pisaliśmy już wielokrotnie do Pana Prezydenta [REDAKTOWANE] i Urzędów jemu podległych. Spotkaliśmy się z odmowami w związku z odebraniem nam władania gruntami.** Dodatkowo podejrzewamy zakusy Urzędników do odebrania nam **wszystkich działek dla deweloperów wzdłuż ulicy [REDAKTOWANE] i nie tylko.**

[REDAKTOWANE] **nie uregulowało tytułu własności w stosunku do naszej Spółdzielni** zgodnie z art. 51 Ustawy z 17 maja 1989r Prawa geodezyjne i kartograficzne. Art. 51 został uchylony bezrefleksyjnie. Nie przeanalizowano specyficznej sytuacji Osiedla [REDAKTOWANE], w wyniku czego jemu i tylko jemu odebrano wszystkie grunty. Jest to wynikiem ciągnących się w nieskończoność procesów sądowych z byłymi właścicielami lub spadkobiercami działek z obrębu [REDAKTOWANE]. Stąd grunty w Osiedlu [REDAKTOWANE] mają nieuregulowany stan prawny. Nie jest to naszą winą i nie powinno nas to w żadnym stopniu obciążać. Niestety, obecnie konsekwencje braku woli współpracy urzędników Miasta, ponosimy my.

Spółdzielnia Mieszkaniowa [REDAKTOWANE] jest następcą prawnym [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE], które weszły w posiadanie gruntów między innymi Osiedla [REDAKTOWANE] na podstawie decyzji administracyjnych (załączniki od nr 3 do nr 8). Decyzje te nie zostały nigdy uchylone i nadal stanowią podstawę zawarcia umowy o użytkowanie wieczyste. Z własnych środków w/w spółdzielnia wybudowała osiedle mieszkaniowe wraz z infrastrukturą i sprawowała władanie przekazanymi im przez Skarb Państwa gruntami. SM [REDAKTOWANE] weszła w pełnię praw jej poprzedników na zasadzie sukcesji generalnej. Ma więc prawo do kontynuacji władania gruntami naszego Osiedla [REDAKTOWANE]. Mało tego 24.06.1992r Zarząd Gminy [REDAKTOWANE] zobowiązał się do ustanowienia wieczystego użytkowania na rzecz Spółdzielni (załącznik nr 9). Do zawarcia takiej umowy nigdy nie doszło, pomimo podjęcia Uchwały przez [REDAKTOWANE] (Uchwała nr [REDAKTOWANE] z [REDAKTOWANE] – załącznik nr 10) oraz spełnienia przez SM wszystkich przesłanek warunkujących w/w prawa. Dodatkowo zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2003 roku w sprawie o sygn. Akt: V KKN 1899/00, że decyzje ostateczne oddania gruntu w użytkowanie wieczyste, podjęte przed dniem wejścia

w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz. 74 ze zm.), stanowią nadal podstawę do zawarcia umowy o wieczyste użytkowanie.

SM [REDAKTOWANE] występowała o uzyskanie wieczystego użytkowania dla naszego Osiedla [REDAKTOWANE] (wniosek z 16.09.2022r). Uzyskała decyzję odmowną (załącznik nr 11). Urząd Dzielnicy [REDAKTOWANE] odwoływał się tylko do art. 208 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami. **Nie zwracano uwagi na opisane wcześniej decyzje administracyjne i przyrzeczenia, które dotyczyły wszystkich gruntów.** Część działek (nr [REDAKTOWANE]) była wskazywana jako tereny zielone, których SM nie zabudowała, a więc powinny być wyłączone z terenów, które Spółdzielni przysługują. Powstaje jednak pytanie, jak Spółdzielnia miała zagospodarować te działki, skoro grunty nie były jej prawną własnością? A poza tym, czy mieszkańcy nie mają prawa do rekreacji na gruntach zielonych? Pokazane przez Dzielnicę [REDAKTOWANE] działki znajdują się przy ulicy [REDAKTOWANE] i stanowią atrakcyjny teren do zabudowy deweloperskiej. Stąd według nas takie decyzje Dzielnic [REDAKTOWANE] oraz nie branie pod uwagę przyrzeczeń administracyjnych. Również w tej odpowiedzi z Dzielnicy pokazane są wystąpienia Spółdzielni o ustalenie warunków zabudowy dla dwóch obszarów Osiedla [REDAKTOWANE] z komentarzem, że chcieliśmy budować bloki. Prawda jest taka, że było to podyktowane strachem mieszkańców przed odebraniem im tych terenów dla deweloperów. Poza tym nagle Aleja [REDAKTOWANE] znalazła się według Urzędników Dzielnicy w bezpośrednim sąsiedztwie naszego terenu. Generalnie, oceniamy pismo Dzielnicy [REDAKTOWANE] jako wystąpienie, które miało zniechęcić nas do wszelkich wystąpień oraz pokazać, że nie będziemy mieli szansy na pozytywne dla nas decyzje czyli uzyskanie wieczystego użytkowania gruntów.

Decyzja przejęcia przez [REDAKTOWANE] wszystkich gruntów Osiedla [REDAKTOWANE] i likwidacja pozycji SM [REDAKTOWANE] jako władającego gruntami mają dla mieszkańców następujące konsekwencje:

1. SM [REDAKTOWANE], a tym samym my jako mieszkańcy przestaliśmy być stroną w jakichkolwiek postępowaniach związanych z gruntami, na których posadowione są nasze bloki,
2. W każdej chwili deweloper może uzyskać z [REDAKTOWANE] dokument WZ na wybudowanie bloków, a my będziemy mogli tylko patrzeć na zagęszczenie i pogarszające się warunki życia; już to nastąpiło – wybudowano blok na rogu [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] oraz wydane są WZ-ki na bloki na terenie kortów tenisowych (teren prywatny na terenie naszego osiedla), które zawierają 280 mieszkań, to tyle ile znajduje się w 21 budynkach naszego osiedla (jest ich 28),
3. Zostaliśmy pozbawieni możliwości szybkiego remontowania drobnej infrastruktury osiedlowej w trybie awaryjnym i remontowym, o naprawę asfaltu czy chodnika musimy występować o zgodę do [REDAKTOWANE], a jest to karkołomne zadanie; w bieżącym roku występowaliśmy do [REDAKTOWANE] o wyrażenie zgody na remont placu zabaw, który istnieje od zawsze; zabawki nie mają certyfikatów bezpieczeństwa, są zniszczone, część się rozsypała i generalnie stanowią zagrożenie dla naszych maluchów; dostaliśmy decyzję odmowną; dopiero nasze wystąpienie poświadczane podpisami mieszkańców spowodowało uzyskanie zgody na ten remont, a trwało to ok. 6 miesięcy,
4. **W obecnej sytuacji nie mamy żadnych praw tylko obowiązki** tzn. jesteśmy zmuszeni remontować infrastrukturę osiedlową, sprzątać teren, utrzymywać tereny zielone w odpowiedniej kondycji, płacić za oświetlenie itp. na nasz koszt, a do tego płacić wysokie opłaty za bezumowne użytkowanie gruntów. Ulice **gminne** [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] od początku istnienia Osiedla [REDAKTOWANE] oświetlają lampy postawione i utrzymywane przez Spółdzielnię. Płacimy za energię

elektryczną i pomimo rozmów od co najmniej 3 lat dalej musimy to robić, ponieważ wyłączenie oświetlenia spowoduje ciemność w osiedlu. Nie możemy doczekać się żadnej reakcji ze strony Dzielnicy [REDAKTOWANE], a przecież **drogi gminne powinna oświetlać Dzielnica i płacić za zużyty prąd**. Taka sytuacja jest bardzo na rękę dla Dzielnicy, gdyż zachowuje pełnię władzy i kontroli nad terenem bez żadnych zobowiązań czy ponoszenia kosztów.

5. Zostały naruszone nasze podstawowe prawa człowieka, a w szczególności poczucie bezpieczeństwa i godności osobistej. Czujemy się zagrożeni postawieniem w naszym spokojnym osiedlu dodatkowych bloków deweloperskich, które stworzą nadmierne zagęszczenie ludnością i pozbawią nas terenów rekreacyjnych.

W związku z powyższym, zwracamy się z prośbą o wprowadzenie poprawek do Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021r w sprawie ewidencji gruntów i budynków, co w zgodny ze sprawiedliwością społeczną sposób, umożliwi nam odzyskanie praw do gruntów, na których od ponad 40 lat stoi nasze osiedle

Z wyrazami szacunku
z upoważnienia mieszkańców

[REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE]

Załączniki do pisma

1. Pismo [REDAKTOWANE] z 08.03.2024r zn. [REDAKTOWANE] –
załącznik nr 1
2. [REDAKTOWANE] pismo z dn 01.08.2024r zn. [REDAKTOWANE] – **załącznik nr 2**
3. Wniosek o oddanie gruntów w użytkowanie wieczyste – **załącznik nr 3**
4. Decyzja wstępna z dnia 04.11.1977r nr [REDAKTOWANE] - **załącznik nr 4**
5. Decyzja z dnia 06.10.1978r nr [REDAKTOWANE] wraz z decyzją o ustaleniu opłaty z dnia 21.08.1989r nr [REDAKTOWANE] - **załącznik nr 5**
6. Decyzja z dnia 11.04.1978r nr [REDAKTOWANE] wraz z decyzją o ustaleniu opłaty z dnia 21.08.1989r nr [REDAKTOWANE] - **załącznik nr 6**
7. Decyzja z dnia 09.03.1990r nr [REDAKTOWANE] - **załącznik nr 7**
8. Decyzja z dnia 09.03.1990r nr [REDAKTOWANE] - **załącznik nr 8**
9. Porozumienie z dnia 24.06.1992r – **załącznik nr 9**
10. Uchwała Rady Gminy [REDAKTOWANE] nr [REDAKTOWANE] z dn. [REDAKTOWANE] – **załącznik nr 10**
11. Pismo z Dzielnicy [REDAKTOWANE] z 27.10.2023r w sprawie regulacji stanu prawnego gruntów w obrębie [REDAKTOWANE]
[REDAKTOWANE] na rzecz SM [REDAKTOWANE] zn. [REDAKTOWANE] - **załącznik nr 11**
12. Podpisy mieszkańców – **załączniki nr 12.**