

**INFORMACJA W SPRAWIE PRZEKSZTAŁCEŃ PRAW DO LOKALI
W BUDYNKU PRZY UL. WSPÓLNEJ 41 W WARSZAWIE**

Dnia 24 lutego 2004 r. została na podstawie przepisu art. 42 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. podjęta przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej Łazienkowska w Warszawie („Spółdzielnia”) uchwała nr 77 w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w budynku przy ul. Wspólnej 41 w Warszawie. W oparciu o w/w uchwałę Zarząd Spółdzielni przystępował do zawierania kolejnych aktów notarialnych – umów ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia ich własności wraz z przeniesieniem przypadającego na lokale udziałów w prawie użytkowania wieczystego.

Powyższa procedura przekształceń praw spółdzielczych do lokali w odrębną własność uległa wstrzymaniu, przy czym posiadana przez biuro Spółdzielni dokumentacja wskazuje na poniższe tego powody:

1. Stosownie do przepisów Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów z dnia 20 lipca 2018 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 1716, z późn. zm.) prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się z mocy ustawy w prawo własności tych gruntów. Stosownie do przepisów w/w ustawy (art. 4) podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie wydawane przez odpowiedni organ (w tym przypadku przez Prezydenta m. st. Warszawy).

W dniu 15 czerwca 2020 r. zostało wydane przez Prezydenta m. st. Warszawy zaświadczenie (UD-IX-WNR-OP.6826.8926.20.OWO) potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego zabudowanego budynkiem mieszkalnym gruntu przy ul. Wspólnej 41 w Warszawie w prawo własności tego gruntu. Zaświadczenie zostało z urzędu przez urząd wysłane do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych, który prowadzi księgę wieczystą założoną dla nieruchomości przy ul. Wspólnej 41 w Warszawie (WA4M/53779/20).

Po ujawnieniu w księdze wieczystej wzmianki o złożonym zaświadczeniu notariusz przy kolejnym akcie notarialnym ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności zawarł w nim, iż przeniesieniu ulega udział w prawie własności gruntu (a nie już w prawie użytkowania wieczystego gruntu).

Jednakże postanowieniem z dnia 10 czerwca 2021 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie X Wydział Ksiąg Wieczystych umorzył postępowanie w sprawie ujawnienia prawa własności Spółdzielni do gruntu przy ul. Wspólnej 41 w Warszawie uzasadniając to tym, iż wydane Zaświadczenie z dnia 15 czerwca 2020 r. wskazuje błędnie na udział Spółdzielni jako użytkownika wieczystego tj. w sposób odmienny, niż wynika to z księgi wieczystej. W związku z tym w/w Zaświadczenie nie zostało uwzględnione jako stanowiące podstawę do ujawnienia prawa własności Spółdzielni. w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. Wspólnej 41 w Warszawie.

Bezpośrednim skutkiem powyższego było to, iż sąd wieczystoksięgowy odmówił założenia księgi wieczystej dla kolejnego wyodrębnianego lokalu, uzasadniając to tym,

iż w księdze wieczystej w dalszym ciągu Spółdzielnia widnieje jako użytkownik wieczysty, zaś z aktu notarialnego stanowiącego podstawę kolejnego wniosku wynikało, iż przenosi się na właściciela lokalu udział w prawie własności. Sąd podkreśla zatem na niespójność prawa widniejącego z księdze wieczystego z rodzajem prawa ujawnianego w akcie notarialnym (co było dokonywane w związku z pierwotnym zaświadczeniem).

Powyższa okoliczność wydaje się być zasadniczym powodem niemożności kontynuowania przekształceń co najmniej do czasu uregulowania sprawy przekształcenia prawa użytkowania wieczystego Spółdzielni w prawo własności w oparciu o prawidłowo wystawione urzędowe zaświadczenie.

Należy w tym miejscu wskazać, iż w dniu 14 maja 2024 r. doręczono Spółdzielni nowe Zaświadczenie z dnia 28 marca 2024 r. (UD-IX-WZN-OP.6826.202.24.AWO) wydane przez Prezydenta m. st. Warszawy potwierdzające przekształcenie prawa użytkowania wieczystego zabudowanego budynkiem mieszkalnym gruntu przy ul. Wspólnej 41 w Warszawie w prawo własności tego gruntu. Jednocześnie w tym nowym zaświadczeniu zaznaczono, iż jest ono wydawane w miejscu poprzedniego (błędnego) wydanego w dniu 15 czerwca 2020 r.

2. Według informacji uzyskanych od notariusza sporządzającego przekształceniowe akty notarialne i składającego następnie wnioski do ksiąg wieczystych w przypadku jednego z lokali (odnośnie którego zawarto akt przekształceniowy i złożono wniosek o założenie odrębnej księgi wieczystej) sąd wieczystoksięgowy odmówił założenia księgi i ujawnienia prawa własności lokalu oraz przeniesienia przypadającego na lokal udziału w prawie do gruntu oczekując przedłożenia prawidłowo sporządzonej kartoteki lokalu. Wskazać przy tym należy, iż wraz z każdym kolejnym aktem i idącym za nim wnioskiem do ksiąg wieczystych odpowiednio ulega pomniejszeniu w księdze wieczystej udział Spółdzielni w prawie do gruntu, który jest przenoszony na danego właściciela lokalu. Dla uniknięcia zatem nieprawidłowości w aktualnym stanie udziału Spółdzielni w prawie do gruntu powinny być prawidłowo ujawnione w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości gruntowej wszystkie dokonane dotychczas wyodrębnienia.

W powyższej sprawie Spółdzielnia uzyskała kartotekę lokalu jednakże zaznaczyć należy, iż osobą mającą interes prawny w złożeniu kolejnego wniosku do ksiąg wieczystych jest wyłącznie właściciel lokalu. Prowadzone są przez Zarząd Spółdzielni i notariusza czynności zmierzające do złożenia przez osobę uprawnioną odpowiednich czynności w sądzie wieczystoksięgowym.

* * *

Niniejszą informację sporządzono na prośbę Zarządu Spółdzielni. Zastrzega się, iż informacja została sporządzona w oparciu o posiadaną przez Zarząd Spółdzielni (niekompletną) dokumentację oraz informacje uzyskane od notariusza sporządzającego przekształceniowe akty notarialne.

Warszawa, dnia 11 czerwca 2024 r.