

Warszawa dnia 10 lipca 2017 roku

INFORMACJA DOTYCZĄCA UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO

Szanowni Państwo

Zarząd i Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Kiwerska uprzejmie informują o zwołaniu Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni na dzień 31 lipca 2017 roku. Zgromadzenie odbędzie się o godzinie 19.00, w Liceum Ogólnokształcącym imienia J. Lelewela, przy ul. Kiwerskiej 3.

I. Przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności

Przedmiotem obrad będzie dyskusja oraz podjęcie uchwały w przedmiocie wystąpienia z wnioskiem o przekształcenie w prawo własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości dla których prowadzone są księgi wieczyste numer WA1M/00175537/4 oraz WA1M/00375012/0.

W dniu 8 czerwca 2017 roku Rada Miasta Stołecznego Warszawy podjęła uchwałę numer L/1217/2017, w której wyrażona została zgoda na udzielenie 95% bonifikaty osobom fizycznym i spółdzielniom mieszkaniowym od opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi lub garażami.

W przypadku współużytkowania wieczystego z żądaniem przekształcenia mogą wystąpić współużytkownicy wieczystości, których suma udziałów wynosi co najmniej połowę.

Osoba, na rzecz której zostało przekształcone prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, jest obowiązana do uiszczenia dotychczasowemu właścicielowi opłaty z tytułu tego przekształcenia. Opłata za przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości powinna zostać obliczona jako różnica między wartością prawa własności nieruchomości, a kwotą równą wartości prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości.

Opłatę za przekształcenie rozkłada się, na wniosek użytkownika wieczystego, na raty, na czas nie krótszy niż 10 lat i nie dłuższy niż 20 lat, chyba że wnioskodawca wystąpi o okres krótszy niż 10 lat.

Jeżeli zatem użytkownicy wieczystości uiszczają opłatę roczną z tytułu użytkowania wieczystego w wysokości 1 % wartości gruntów, przy uwzględnieniu 95 % bonifikaty, wysokość rocznego zobowiązania nie powinna ulec zmianie nawet jeśli opłata z tytułu przekształcenia zostałaby rozłożona na raty na okres krótszy niż 10 lat.

Nieuiszczona część opłaty, rozłożona na raty, podlega oprocentowaniu przy zastosowaniu stopy procentowej równej stopie redyskonta weksli stosowanej przez Narodowy Bank Polski (obecnie 1,75%).

Wierzytelność z tytułu opłaty rozłożonej na raty, podlega zabezpieczeniu hipoteką przymusową na nieruchomości objętej przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W przypadku przekształcenia udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, związanego z odrębną własnością lokalu, hipoteka przymusowa obciąża nieruchomość lokalową osoby, na rzecz której nastąpiło przekształcenie.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"Kiwerska"
01-682 Warszawa, ul. Kiwerska 14
833 80 18
NIP 525-000-70-17

W dalszym ciągu trwają prace nad rządowym projektem nowej ustawy o przekształceniu współużytkowania wieczystego gruntów we własność. Projekt nie został jeszcze przyjęty przez Rząd, trudno zatem przewidzieć w jakiej dacie projekt może zostać przyjęty przez parlament oraz jaka będzie ostateczna treść ustawy. Zgodnie jednak z projektem, po przyjęciu nowej ustawy, do czasu wydania kolejnej uchwały Rady Miasta o udzieleniu bonifikaty od opłaty za przekształcenie prawa, zasady odpłatności za przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność będą mniej korzystne do obowiązujących obecnie. Projekt przewiduje natomiast umorzenie postępowań toczących się w dniu jego wejścia w życie na podstawie obowiązujących obecnie przepisów.

Jeżeli zatem użytkownicy wieczystości chcieliby dokonać przekształcenia przysługującego im prawa w prawo własności na podstawie obowiązujących obecnie, korzystnych przepisów, wskazane jest podjęcie możliwie najszybszych działań w tym kierunku.

Wnioski: 1. Złożenie wniosku dotyczącego przekształcenia gruntów użytkowanych przez SM Kiwerska wymaga podjęcia uchwały Walnego Zgromadzenia.

2. Do wniosku SM Kiwerska konieczne jest także załączenie wniosków właścicieli lokali wydzielonych w ilości przekraczającej 50% posiadanych udziałów.

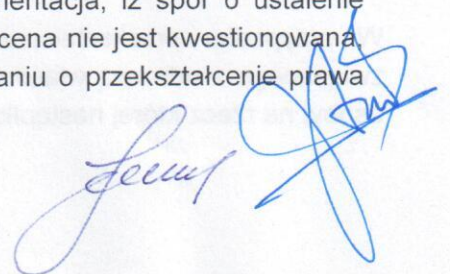
3. Wysoka frekwencja na Walnym Zgromadzeniu Członków spółdzielni pozwoli na szybkie złożenie wniosku i uzyskanie bardzo dużych obniżek w opłatach za wieczyste użytkowanie gruntu.

II. Spór o ustalenie wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego.

Na gruncie obowiązujących obecnie przepisów okolicznością mogącą wstrzymać przekształcenie prawa jest jednak trwający spór o ustalenie wysokości opłat z tytułu użytkowania wieczystego. Zgodnie z art. 4 ust. 13 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego we własność nieruchomości, jeżeli nie wcześniej niż w okresie ostatnich dwóch lat przed dniem złożenia wniosku o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości była dokonana aktualizacja opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, dla ustalenia opłaty za przekształcenie, przyjmuje się wartość nieruchomości określoną dla celów tej aktualizacji.

Zgodnie z orzecnictwem, skoro wskazany przepis nakazuje wykorzystać w postępowaniu dotyczącym przekształcenia prawa użytkowania wieczystego operat szacunkowy sporządzony do celów ustalenia opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego, jeśli był sporządzony w okresie ostatnich dwóch lat, to fakt, iż toczy się postępowanie przed sądem cywilnym w przedmiocie ustalenia aktualnej opłaty rocznej jest zagadnieniem wstępnym o jakim mowa w art. 97 § 1 pkt 4 k.p.a., uzasadniającym zawieszenie postępowania w przedmiocie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego.

Proponowaną próbą wyjścia z sytuacji, w której bez wycofania się ze sporu dotyczącego aktualnej wysokości opłat rocznych z tytułu użytkowania wieczystego nie będzie możliwe szybkie przekształcenie prawa użytkowania wieczystego we własność, jest rezygnacja z zarzutów kierowanych pod adresem wyceny sporządzonej przez Miasto w sporze dotyczącym aktualizacji opłat rocznych. W przypadku takiej rezygnacji, w toku postępowania o przekształcenie prawa użytkowania we własności, będzie możliwa do podniesienia argumentacja, iż spór o ustalenie opłat rocznych jest w toku, jednak sporządzona na jego potrzeby wycena nie jest kwestionowana, nie ma zatem przeszkód do wykorzystania tej wyceny w postępowaniu o przekształcenie prawa użytkowania we własność.



Za rezygnacją z zarzutów kierowanych pod adresem wyceny sporządzonej przez Miasto w sporze dotyczącym ostatniej aktualizacji opłat rocznych przemawiają także następujące okoliczności:

1. do dnia dzisiejszego 97 spraw zostało zakończonych orzeczeniami Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Warszawie (dalej: SKO) oddalającymi złożone w Państwa imieniu wnioski o ustalenie, że aktualizacja opłat rocznych, mająca wejść w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku jest bezskuteczna, ewentualnie o ustalenie, że aktualizacja opłat jest nieuzasadniona. Od orzeczeń SKO zostały złożone sprzeciwy. Kolejnych 27 spraw czeka na rozstrzygnięcia przez SKO. Dotychczas 47 spraw zostało przekazanych przez SKO do Sądu Rejonowego dla Warszawy Żoliborza

2. w Sądzie sprawy przydzielane są do referatów poszczególnych sędziów II Wydziału Cywilnego wraz z innymi sprawami według kolejności wpływu. Kolejność wpływu spraw jest przypadkowa i do referatów poszczególnych sędziów trafia różna ilość Państwa spraw. W sprawach przekazanych do Sądu składane są wnioski o połączenie spraw do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia. Niestety sprawy są łączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia jedynie w ramach referatów poszczególnych sędziów. Pomimo kolejnych wniosków i prób przekonania Sądu do połączenia wszystkich spraw stanowisko Sądu nie ulegnie w tym zakresie zmianie. Oznacza to, że koszty postępowania w przypadku przegrania sprawy mogą okazać się znacznie wyższe od dotychczas zakładanych, jeżeli w sprawie zostanie powołany biegły sądowy do wyceny wartości nieruchomości a dana sprawa nie zostanie połączona z innymi sprawami lub zostanie połączona z niewielką liczbą innych spraw znajdujących się w referacie danego sędziego. Dowód z opinii biegłego sądowego dopuszczany jest na wniosek Miasta ze względu na zakwestionowanie wyceny wartości nieruchomości sporządzonej przez Miasto. Koszt wynagrodzenia biegłego wynosi zwykle w podobnych sprawach około 2500 zł.

Dotychczas połączone zostały następujące sprawy:

1. II C 1464/16 Państwo Krysiccy (działki mniejsze), II C 1473/16 Pan Szelenbaum (działki mniejsze), II C 1491/16 Państwo Cieplik (działki mniejsze),
2. II C 1465/16 Pani Dudzińska (działki mniejsze), II C 1487/16 Państwo Miłosz (działki mniejsze), II C 1496/16 Państwo Murawscy (działki mniejsze), II C 1462/16 Państwo Bednarz (działki mniejsze), II C 1467/16 Państwo Cichoccy (działka nr 3), II C 2006/16 Państwo Falkowscy (działka nr 3), II C 2019/16 Pan Szostek (działka nr 3), II C 2024/16 Państwo Krysiccy (działka nr 3), II C 2028/16 Państwo Grochowscy (działka nr 3), II C 2010/16 Pani Owczarek (działka nr 3), II C 2015/16 Państwo Kołodziejscy (działka nr 3),
3. II C 1486/16 Spółdzielnia (działki mniejsze), II C 2011/16 Państwo Falkowscy (działki mniejsze),
4. II C 1463/16 Pani Dudzińska (działki nr 3), II C 2020/16 Państwo Płonkowscy (działka nr 3), II C 2016/16 Państwo Cieplik (działka nr 3),
5. II C 2013/16 Pan Szostek (działki mniejsze), II C 2022/16 Pan Szalenbaum (działka nr 3), II C 2017/16 Państwo Paduszek (działki mniejsze), II C 2031/16 Pan Bąkowski (działka nr 3),
6. II C 1466/16 Panie Kisielewskie (działki nr 3), II C 1475/16 Pan Paradowski (działki mniejsze), II C 1470/16 Pan Paradowski (działka nr 3), II C 1497/16 Państwo Cichoccy (działki mniejsze) II C 2027/16 Państwo Grochowscy (działki mniejsze), II C 2023/16 Państwo Bednarz (działka nr 3), II C 2014/16 Państwo Paduszek (działka nr 3), II C 2018/16 Państwo Kołodziejscy (działki mniejsze), II C 2009/16 Pani Owczarek (działki mniejsze), II C 1461/16 Spółdzielnia (działka nr 3).

Postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego zostały wydane w sprawach wskazanych w pkt 1, 3 i 5 powyżej.

W celu uniknięcia niepotrzebnego zwielokrotnienia kosztów sądowych przedstawiony został wniosek o to by wycenę nieruchomości we wszystkich sprawach, które nie zostały połączone, Sąd powierzał temu samemu biegłemu, co pozwoliłoby na wielokrotne wykorzystanie jednej opinii. Niestety nie możemy mieć pewności, że Sąd zastosuje się do takiego wniosku i nie spotkamy się z

sytuacją w której wycena nieruchomości będzie w tym samym czasie wykonywana przez kilku biegłych sądowych na potrzeby toczących się równoległe postępowania.

W celu minimalizacji ryzyka finansowego rekomendujemy zmianę zajmowanego dotychczas stanowiska i akceptację wycen nieruchomości sporządzonych przez Miasto. Podnosząc wszystkie możliwe argumenty mogące wpłynąć na korzystny dla Państwa wynik sprawy, poddaliśmy krytyce metodologię przyjętą w operatach sporządzonych na zlecenie Miasta. Wartość nieruchomości przedstawiona przez Miasto nie wydaje się jednak zawyżona. W aktualnym postępowaniu Miasto wyceniło wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr 3 (WA1M/00175537/4) na kwotę 11.276.377,66 zł., zaś wartość mniejszej nieruchomości na kwotę 1.769.973,66 zł. (WA1M/00375012/0). Podczas poprzedniej aktualizacji, w roku 2009, Miasto wyceniło wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr 3 na kwotę 13.589.780 zł., zaś wartość mniejszej nieruchomości na kwotę 2.056.068 zł. Wycena nieruchomości sporządzona w roku 2009 na zlecenie Spółdzielni wskazała wartość nieruchomości stanowiącej działkę nr 3 na kwotę 18.109.797 zł., zaś wartość mniejszej nieruchomości na kwotę 1.960.230 zł. W toku poprzedniej sprawy sądowej biegły sądowy wycenił wartość mniejszej nieruchomości na kwotę 1.691.090 zł. Mając na uwadze powyższe, szansę na wygranie sprawy należy upatrywać raczej w kwestiach formalnych związanych z oceną skuteczności oświadczeń o aktualizacji opłat, nie zaś w samej wycenie wartości nieruchomości. Jeżeli nawet wartość nieruchomości określona przez biegłego sądowego będzie niższa od wartości przyjętej przez Miasto, nie spodziewamy się by była to duża różnica, która w odczuwalny sposób mogłaby się przełożyć na ostateczną wysokość opłat.

Kwestionowanie wyceny sporządzonej przez Miasto będzie wiązać się nie tylko z ryzykiem wyższych kosztów sądowych w przypadku przegrania sprawy ale będzie również skutkowało dłuższym czasem trwania postępowania. W przypadku akceptacji wyceny sporządzonej przez Miasto sprawy powinny być rozstrzygane przez Sąd na pierwszej rozprawie. Jeżeli wycena będzie kwestionowana, czas trwania postępowania będzie dłuższy, większy będzie również nakład pracy i koszty ponoszone obecnie przez Spółdzielnię. Sąd wyznacza w takiej sytuacji pierwszą rozprawę, po której dopuszcza dowód z opinii biegłego, następnie biegły sporządza opinię, po sporządzeniu opinii przez biegłego wnosimy do niej uwagi, po czym biegły sądowy przedstawia opinię uzupełniającą na piśmie lub ustnie, podczas kolejnej rozprawy.

Wnioski:

Uprzejmie prosimy zatem o kontakt w celu przedstawienia Państwa stanowiska w zakresie wyceny nieruchomości przedstawionej przez Miasto. Jeżeli nie otrzymamy od Państwa informacji będziemy kontynuować działania w sprawach dotyczących aktualizacji opłat zgodnie z dotychczasowym stanowiskiem.

Oczekujemy na informacje od Państwa pod numerem telefonu: **504 245 955**

lub prosimy o przesłanie informacji @ na adres : **administrator @ kiwerska.pl**

Będziemy wdzięczni za pilny kontakt pomimo okresu urlopowego **w terminie do 20.07.2017 r.**

Z poważaniem

P R E Z E S

Zbigniew Woźniak

CZŁONEK ZARZĄDU

Zdzisław Jaszczuk

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„Kiwerska”
01-682 Warszawa, ul. Kiwerska 14
☎ 833 80 18
NIP 525-000-70-17**

Opracował: Mecenasz Marek Wolski