

Szanowni Państwo,

Nawiązując do poprzedniego artykułu z dnia 15 grudnia 2025 roku i wątpliwości Pana Prezesa wyrażonych na ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej, pragnę poinformować, że:

**argumenty podniesione przez panią Jolantę Berezowską są w pełni zasadne**, natomiast pismo Zarządu Spółdzielni S.M. „Mokotów” z dnia 2 grudnia 2025 r. zawiera sformułowania bagatelizujące istotne różnice prawne i ekonomiczne, a propozycja „rozwiązania za 300 zł” w kontekście spłaty kosztów gruntu jest działaniem na szkodę interesu majątkowego mieszkańców.

Zarząd w swoim piśmie stwierdza, że spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (SWPL) „de facto niewiele różni się od prawa odrębnej własności”. Jest to **teza nieprawdziwa z punktu widzenia prawa rzeczowego**, co słusznie punktuje p. Jolanta Berezowska.

- **Odrębna własność:** Jest to najszersze prawo do rzeczy przewidziane w Kodeksie cywilnym (art. 140 k.c.). Właściciel ma pełne prawo do lokalu oraz **udział w gruncie i częściach wspólnych budynku**.
- **Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (SWPL):** Jest to **ograniczone prawo rzeczowe** (art. 244 § 1 k.c.). Właścicielem murów, gruntu i budynku pozostaje Spółdzielnia. Mieszkaniec ma jedynie zbywalne prawo do korzystania z lokalu.
- **Kwestia gruntu:** Pani J. Berezowska trafnie wskazuje, że przy SWPL grunt należy do Spółdzielni. Posiadając odrębną własność, stają się Państwo współwłaścicielami gruntu wpisanymi do Księgi Wieczystej. Jest to kluczowe dla wartości nieruchomości.

#### **Kwestia bezpieczeństwa i upadłości (Art. 44 USM)**

Argument p. Jolanty Berezowskiej dotyczący bezpieczeństwa jest kluczowy. W przypadku (nawet teoretycznej) upadłości Spółdzielni:

- **Lokal stanowiący odrębną własność** nie wchodzi do masy upadłościowej Spółdzielni. Jest Państwa wyłącznym majątkiem.
- **Lokal ze spółdzielczym własnościowym prawem (SWPL)** jest prawnie własnością Spółdzielni. Choć ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (USM) daje pewne ochrony (możliwość przekształcenia po ogłoszeniu upadłości), proces ten jest skomplikowany, kosztowny i obciążony ryzykiem obciążenia hipotekami przymusowymi gruntu Spółdzielni.

### **3.**

Zarząd sugeruje, że założenie Księgi Wieczystej dla SWPL (koszt ok. 300 zł) jest alternatywą dla wyodrębnienia własności (koszt ok. 2100 zł).

#### **Jest to manipulacja ekonomiczna.**

Jeżeli mieszkańcy spłacają koszty uregulowania gruntów (co sugeruje pismo Zarządu mówiące o „zakończeniu procedury regulacji” oraz pismo p. Jolanty Berezowskiej o spłacaniu kosztów zakupu gruntu w czynszach), to sytuacja wygląda następująco:

1. **Spłacacie Państwo grunt:** Spółdzielnia nabyła grunt ( w przypadku kolonii 1, 2 i 3 wykup na własność z bonifikatą). Koszt ten jest przenoszony na mieszkańców (zgodnie z art. 6 ust. 1 USM różnica między kosztami a przychodami musi być pokryta przez członków).

2. **Propozycja Zarządu (300 zł):** Założenie KW dla spółdzielczego prawa własności **nie przenosi na Państwa własności gruntu**, za który płacicie. Płacicie więc za aktyw, które pozostanie własnością Spółdzielni.
3. **Propozycja Wyodrębnienia (2100 zł):** Kwota ta obejmuje takse notarialną i opłaty sądowe za **definitywne przeniesienie własności lokalu wraz z udziałem w gruncie** na Państwa rzecz.

**Wniosek:** Propozycja „za 300 zł” ma sens wyłącznie dla osoby, która *nie chce* być właścicielem i potrzebuje KW tylko np. do kredytu hipotecznego na chwilę obecną. Jednak dla osoby, która ponosi koszty wykupu gruntu (np. w ratach), pozostanie przy SWPL jest działaniem na własną szkodę ekonomiczną. Płacicie za grunt, którego właścicielem pozostanie Spółdzielnia.

#### 4. Zaniechania w piśmie Zarządu

- **Naruszenie obowiązku informacyjnego (Art. 18 § 1 Prawa Spółdzielczego):** Zarząd ma obowiązek dbać o dobro członków. Sugerowanie, że SWPL i własność to „prawie to samo” w sytuacji, gdy mieszkańcy finansują wykup gruntu na rzecz Spółdzielni, można interpretować jako działanie na szkodę członków poprzez zniechęcanie ich do nabycia pełnego prawa własności, za które de facto płacą.
- **Przemilczenie kwestii roszczenia o przeniesienie własności (Art. 17<sup>14</sup> USM):** Po uregulowaniu stanu prawnego gruntu, członkom przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności lokalu. Zarząd powinien aktywnie zachęcać do realizacji tego roszczenia, aby uporządkować strukturę własnościową, a nie zniechęcać kosztami notarialnymi.
- Wprowadzanie w błąd co do „ograniczeń czasowych”: Choć formalnie nie ma terminu, odwlekanie wyodrębnienia działa na niekorzyść mieszkańca (wzrost taks notarialnych w przyszłości, ryzyko zmian w prawie, ryzyko kondycji finansowej spółdzielni). W sytuacji naszego Osiedla, gdy grunt kolonii 1-3 został zakupiony z **naszych własnych środków** zgromadzonych na funduszu eksploatacyjnym czas ma decydujące znaczenie, ponieważ powinniśmy uzupełnić ten fundusz jak najszybciej.

#### 5. Konsekwencje dla mieszkańców spłacających grunty (Raty)

Jeżeli mieszkańcy spłacają należność za grunt (w całości lub w 24 ratach), to wykonują zobowiązanie finansowe, którego celem powinno być nabycie własności.

- **Scenariusz A (Wyodrębnienie):** Mieszkaniec spłaca grunt -> Idzie do notariusza -> Staje się właścicielem gruntu. **Efekt:** Mieszkaniec nabywa prawo własności lokalu oraz udział we własności nieruchomości wspólnej (udział w gruncie oraz w częściach wspólnych budynku)..
- **Scenariusz B (wg Zarządu):** Mieszkaniec spłaca grunt -> Zakłada KW za 300 zł -> Nadal ma tylko ograniczone prawo rzeczowe. **Efekt:** Spółdzielnia wzbogaciła się o grunt sfinansowany z pieniędzy mieszkańca oraz pozostaje właścicielem części wspólnych budynku.

#### Rekomendacja

**Propozycja Prezesa Piechnika, by przestać na założeniu KW za 300 zł przy jednoczesnym spłaceniu kosztów gruntu, jest ekonomicznie i prawnie niekorzystna dla mieszkańca.**

Wykup gruntów bez ostatecznego wyodrębnienia lokalu aktem notarialnym jest jak zapłacenie za samochód, ale pozostawienie go zarejestrowanego na dealera. Jeździć Pan może, ale to dealer jest właścicielem w dowodzie.

**Co należy zrobić?** Należy skorzystać z przysługującego na mocy **art. 17<sup>14</sup> Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych** prawa i złożyć wniosek o przeniesienie własności lokalu. Koszt ok. 2100 zł (taksa notarialna + opłaty sądowe) jest jednorazowy i definitywnie reguluje Państwa majątek, zwiększając wartość mieszkania o udział w gruncie, za który i tak Państwo płacą. Przy okazji opłaty notarialnej, warto i należy się zastanowić czy u innego notariusza opłata ta nie byłaby przypadkiem niższa. Każdy grosz jest ważny.

Pismo Pani Jolanty Berezowskiej, mimo emocjonalnego tonu, trafnie diagnozuje zagrożenia.

Piotr Radomski

Przewodniczący Rady Osiedla Dąbrowskiego