

Sucha Beskidzka, dnia 2020-12-21

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID”  
w Suchej Beskidzkiej  
ul. Mickiewicza 44  
34-200 Sucha Beskidzka  
NIP 552-010-11-29  
KRS 0000150949  
REGON 000486304



**Rada Miasta**

**Sucha Beskidzka**

ul. Mickiewicza 19

34-200 Sucha Beskidzka

### **SKARGA**

#### **na działalność Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka**

Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Suchej Beskidzkiej, w porozumieniu z Radą Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Suchej Beskidzkiej, na podstawie art. 227 ustawy z 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm) wnosi skargę na działalność Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka związku z wystawieniem przez Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka zaświadczenia z dnia 8 grudnia 2020 r. znak sprawy RGN.6826.11.2020 potwierdzającego, że z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym - blokiem nr 1, położonej w Suchej Beskidzkiej os. Na Stawach oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 9784/13 obręb Sucha Beskidzka, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej prowadzi księgę wieczystą nr KR1B/00059464/9 oraz w związku z odmową wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 9784/15 dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej prowadzi księgę wieczystą Nr KR1B/00059464/9 (postanowienie z dnia 2 grudnia 2020 r. znak RGN.6826.3.2019).

Podstawą skargi jest nienależyte wykonywanie zadań przez Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka, działanie sprzeczne z prawem, a przez to naruszenie interesów Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Suchej Beskidzkiej.

W dniu 31 grudnia 2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID” w Suchej Beskidzkiej złożyła wniosek o wydanie zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów objętych księgą wieczystą nr KR1B/00059464/9. Wniosek dotyczył całej nieruchomości, na którą składa się działka o nr 9784/13 i 9874/15.

Postanowieniem z dnia 5 marca 2019 r. Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka odmówił wydania zaświadczenia przyjmując, że tylko działka nr 9784/13 podlega pod przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Na powyższe postanowienie Spółdzielnia złożyła zażalenie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie. Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2019 r. znak SKO.Z/4100/43/2019 Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie, uwzględniając w całości zażalenie Spółdzielni, uchyliło postanowienie Burmistrza Miasta i przekazało sprawę do ponowna rozpoznania, gdyż organ II instancji nie jest uprawniony do wydania zaświadczenia. SKO przyjął, że skoro nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych nr 9784/13 oraz nr 9784/15 dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej prowadzi jedną księgę wieczystą Nr KR1B/00059464/9 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, to Burmistrz Miasta bezpodstawnie odmówił Spółdzielni wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczystą nr KR1B/00059464/9.

Mimo wiążącej Burmistrza Miasta interpretacji przepisów dokonanej przez SKO, Burmistrz Miasta ponownie odmówił wydania zaświadczenia (postanowienie nr RGN.6826.3.2019 z 30 października 2019 r.) lekceważąc stanowisko organu II instancji. Spółdzielnia ponownie zaskarżyła postanowienie i ponownie SKO przyznał rację Spółdzielni, uchylając postanowienie Burmistrza Miasta (postanowienie SKO z 11 lutego 2020 r. znak SKO.Z/4100/153/2019). Burmistrz Miasta zaskarżył postanowienie SKO do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, który postanowieniem z dnia 24 czerwca 2020 r. znak II SA/Kr 585/20 skargę odrzucił jako niedopuszczalną.

Sprawa wróciła do Burmistrza Miasta celem ponownego rozpoznania sprawy, przy uwzględnieniu stanowiska SKO.

Po raz kolejny rozpoznając sprawę, wbrew stanowisku SKO i wbrew wytycznym SKO, Burmistrz Miasta dokonał bezprawnego podziału wniosku Spółdzielni, rozdzielając go na dwie sprawy. Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem dotyczącym wydania zaświadczenia dotyczącego całej nieruchomości, składającej się z działek o nr 9784/13 i 9784/15, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej prowadzi księgę wieczystą Nr KR1B/00059464/9. Tymczasem Burmistrz Miasta -wbrew żądaniu Spółdzielni -wydał w dniu 2 grudnia 2020 r. postanowienie o odmowie wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 9784/15 dla której Wydział Ksiąg Wieczystych

Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej prowadzi księgę wieczystą Nr KR1B/00059464/9. Spółdzielnia po raz trzeci złożyła zażalenie na postanowienie Burmistrza Miasta do SKO.

Natomiast co do działki nr 9784/13 Burmistrz Miasta wydał w dniu 8 grudnia 2020 r. zaświadczenie znak sprawy RGN.6826.11.2020 potwierdzające przekształcenie się w prawo własności użytkowania wieczystego tylko działki nr 9784/13. Organ każdą z działek potraktował jako odrębną nieruchomość.

Burmistrz Miasta po otrzymaniu wniosku Spółdzielni, zgodnie z przepisami prawa, był uprawniony do wydania zaświadczenia zgodnego z wnioskiem bądź do odmowy wydania zaświadczenia o żądanej treści. Tymczasem Burmistrz Miasta dokonał podziału wniosku Spółdzielni, a tym samym dokonał podziału nieruchomości, dla której prowadzona jest jedna księga wieczysta. **Działanie Burmistrza Miasta jest bezprawne, niezgodne z przepisami prawa.**

Zgodnie z art. 219 k.p.a odmowa wydania zaświadczenia bądź zaświadczenia o treści żądanej przez osobę ubiegającą się o nie następuje w drodze postanowienia, na które służy zażalenie. Burmistrz Miasta nie wydał zaświadczenia o treści żądanej przez Spółdzielnię, a tym samym powinien odmówić wydania zaświadczenia o żądanej treści (jak dotychczas), a nie dokonywać podziału nieruchomości i odmówić wydania zaświadczenia co do działki nr 9784/15.

Jednakże przede wszystkim Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka powinien, uwzględniając stanowisko organu II instancji, wydać zaświadczenie o treści zgodnej z wnioskiem Spółdzielni.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze już w postanowieniu z 30 kwietnia 2019 r. znak SKO.Z/4100/43/2019 stwierdziło, że Burmistrz Miasta ma tylko ustalić, czy w budynku wielorodzinnym na przedmiotowej nieruchomości większość stanowią lokale mieszkalne i w zależności od wyniku tej weryfikacji rozpatrzyć wniosek Spółdzielni. Samorządowe Kolegium Odwoławcze wprost wskazało Burmistrzowi Miasta Sucha Beskidzka, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy ma uwzględnić przedstawioną przez SKO wykładnię przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Natomiast w postanowieniu z dnia 11 lutego 2020 r. znak SKO.Z/4100/153/2019 Samorządowe Kolegium Odwoławcze zarzuciło Burmistrzowi Miasta, że nie wykonał wskazań zawartych w postanowieniu z 30 kwietnia 2019 r. i po raz kolejny wskazał, że Burmistrz Miasta ma uwzględnić interpretację przepisów dokonaną przez SKO. Burmistrz Miasta po raz kolejny zlekceważył wskazania i stanowisko SKO, gdyż w dniu 2 grudnia 2020 r. wydał kolejne odmowne postanowienie.

Burmistrz Miasta, po raz kolejny, zajął stanowisko, że pojęcie nieruchomości na gruncie u.p.u.z.w tożsamy jest z pojęciem działki ewidencyjnej, w oderwaniu od pojęcia nieruchomości na gruncie wieczystoksięgowym. Burmistrz Miasta uważa, że nie wiąże go stanowisko II instancji i przyjął, że wykładnia poczyniona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie zmierza do rozszerzającej interpretacji zapisów ustawy. Mimo dwukrotnego korzystnego rozstrzygnięcia dla Spółdzielni przez organ II instancji jej wniosek jest - po raz trzeci - załatwiany negatywnie.

Mając powyższe na uwadze, skoro nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych nr 9784/13 oraz nr 9784/15 dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Suchoj Beskidzkiej prowadzi jedną księgę wieczystą Nr KR1B/00059464/9 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, to Burmistrz Miasta bezpodstawnie odmówił Spółdzielni wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności całej nieruchomości.

Zarząd Spółdzielni i Rada Nadzorcza Spółdzielni nie zgadzają się ze zaświadczeniem Burmistrza Miasta z 8 grudnia 2020 r., ale na tym etapie postępowania nie ma możliwości jego zaskarżenia. Jak wskazano powyżej postanowienie z 2 grudnia 2020 r. o odmowie wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 9784/15 zostało zaskarżone do SKO.

Reasumując: Działanie Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka narusza przepisy prawa. Burmistrz Miasta nie był uprawniony do dzielenia wniosku Spółdzielni i orzekania wbrew żądaniu Spółdzielni. Burmistrz Miasta ma świadomość łamania prawa, gdyż dwukrotnie zlekceważył i nie wykonał wytycznych organu nadzorującego postępowanie tj. Samorządowego Kolegium Odwoławczego. Działania Burmistrza naruszają słuszne interesy Spółdzielni, gdyż do chwili obecnej jej wniosek- mimo upływu 2 lat- nie został pozytywnie rozpatrzony. Burmistrz nie potrafi uszanować stanowiska SKO i przyjąć, że jego stanowisko jest błędne.

W załączeniu przedkładamy dokumenty potwierdzające bezprawne działanie Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka, a które to działania naruszają interesy Spółdzielni i jej członków:

1) postanowienie Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka z dnia 5 marca 2019 r. znak RGN.6826.3.2019

- 2) postanowienie SKO z dnia 30 kwietnia 2019 r. znak SKO.Z/4100/43/2019
- 3) postanowienie Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka z dnia 30 października 2019 r. znak RGN.6826.3.2019
- 4) postanowienie SKO z dnia 11 lutego 2020 r. znak SKO.Z/4100/153/2019
- 5) postanowienie Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka z dnia 2 grudnia 2020 r. znak RGN.6826.3.2019
- 6) zaświadczenie Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka z 8 grudnia 2020 r. znak RGN.6826.11.2020
- 7) zażalenie Spółdzielni z 14.12.2020 r.

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
" BESKID "**  
34-200 Sucha Beskidzka  
ul. Mickiewicza 44  
tel. (033) 874-21-42

**WICEPREZES ZARZĄDU  
SM „BESKID”**  
lic. zarządca nr 13957  
*Halina Kudzia*

**PREZES ZARZĄDU  
KIEROWNIK SPÓŁDZIELNI**  
*mgr Krzysztof Król*

Załączniki:

- 1) w/w dokumenty
- 2) odpis KRS Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Suchoj Beskidzkiej

14.03.2019  
4/2019

## POSTANOWIENIE

Na podstawie art.217 i art.219 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz.2096 z późniejszymi zmianami), art.4 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz.1716 z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID”, ul. Mickiewicza 44, 34 – 200 Sucha Beskidzka

### Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka

**odmawia wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, oznaczonej jako działki ewidencyjne: nr 9784/13 oraz nr 9784/15, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej prowadzi księgę wieczystą Nr KR1B/00059464/9.**

### UZASADNIENIE:

W dniu 31 grudnia 2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID”, ul. Mickiewicza 44, 34 – 200 Sucha Beskidzka złożyła wniosek o wydanie zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr KR1B/00059464/9, 16 w skład której wchodzi działki ewidencyjne: nr 9784/13 oraz nr 9784/15 w prawo własności. Na podstawie z art.1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz.1716 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „ustawą” z dniem 01 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Zgodnie z art.1 ust.2 ustawy przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, a także budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Fakt przekształcenia potwierdza zaświadczenie wydawane na podstawie art.4 ustawy przez właściwy organ, tj. Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka w przypadku gruntów stanowiących do dnia przekształcenia własność Gminy. W przedmiotowej sprawie nie jest możliwe wydanie zaświadczenia, gdyż nieruchomość oznaczona jako działki ewidencyjne: nr 9784/13 oraz nr 9784/15, objęta księgą wieczystą Nr KR1B/00059464/9 nie spełnia warunków określonych w art.1 ust.2 ustawy, tj. nie jest w całości zabudowana na cele mieszkaniowe. Na działce ewidencyjnej nr 9784/13 znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, natomiast działka ewidencyjna nr 9784/15 pozostaje niezabudowana.

Mając na względzie dyspozycję zawartą w art.2 ustawy, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przedmiotowej nieruchomości nastąpi w przypadku wydzielenia gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe, tj. działki ewidencyjnej nr 9784/13, poprzez założenie księgi wieczystej dla tej nieruchomości albo w przypadku wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej gruntu niezabudowanego stanowiącego działkę ewidencyjną nr 9784/15.

Zgodnie z art.219 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz.2096 z późniejszymi zmianami) odmowa wydania zaświadczenia następuje w drodze postanowienia.

Wobec powyższych okoliczności,

**Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka postanawia jak w sentencji.**

Od niniejszego postanowienia służy stronie prawo wniesienia zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.



**BURMISTRZ MIASTA**  
*Stanisław Lichoczyński*

**ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM**

**PREZES ZARZĄDU  
KIEROWNIK SPÓŁDZIELNI**  
*mgr Krzysztof Król*

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID”
2. A/a

## POSTANOWIENIE

### Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie w składzie:

1. Sylwia Zimmermann – Cychosz (spr.)
2. Żaneta Schab – Janik
3. Łukasz Puszyński

po rozpoznaniu zażalenia Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” na postanowienie Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka z dnia 5 marca 2019 r., znak: RGN.6826.3.2019 odmawiające wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 9784/13 i 9784/15, położonej na os. Na Stawach 1 w Suchej Beskidzkiej, stanowiącej własność Gminy Sucha Beskidzka, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KR1B/00059464/9 w prawo własności,

działając na mocy art. 217 § 1 i § 2, art. 218, art. 219 w związku z art. 17 § 1 i art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096, zwanej dalej także „k.p.a”) oraz art. 1 ust. 1 i 2, art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716 i 2540, zwanej dalej u.p.uż.w.):

**uchyla zaskarżone postanowienie w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.**

## UZASADNIENIE

W dniu 31 grudnia 2018 r. do organu I instancji wpłynął wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w którym Spółdzielnia zażądała m. in. wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 9784/13 i 9784/15, położonej na os. Na Stawach 1 w Suchej Beskidzkiej, stanowiącej własność Gminy Sucha Beskidzka, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KR1B/00059464/9 w prawo własności oraz udzielenie bonifikaty związanej z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.. W uzasadnieniu wniosku wyjaśniono, że nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz wskazano, że Spółdzielnia opłatę przekształceniową zamierza uiścić jednorazowo.

Postanowieniem z dnia 5 marca 2019 r. Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka odmówił wydania zaświadczenia żądanej treści. W uzasadnieniu postanowienia organ przytoczył zasady, na jakich dochodzi do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na mocy u.p.uż.w . Organ podał, że w przedmiotowej sprawie nie jest możliwe wydanie zaświadczenia potwierdzającego fakt przekształcenia, bowiem przedmiotowa nieruchomość nie spełnia warunku przekształcenia określonego w art. 1 ust. 2 u.p.uż.w , tj. nie jest w całości zabudowana na cele mieszkaniowe. Wprawdzie na działce nr 9784/13 znajduje się budynek mieszkalny



wielorodzinny, jednak działka nr 9784/15 pozostaje niezabudowana. W ocenie organu I instancji przekształcenie użytkownika wieczystego w prawo własności nastąpi po wydzieleniu gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe, tj. działki ewidencyjnej nr 9784/13, jako odrębnej nieruchomości.

Zażalenie na omawiane postanowienie, w ustawowym terminie, złożyła Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID”, reprezentowana przez Prezesa Zarządu Krzysztofa Króla oraz Wiceprezesa Zarządu Witolda Bartyzel, nie zgadzając się z uzasadnieniem tego postanowienia. Żaląca podniosła, że błędna jest interpretacja przepisu art. 1 ust. 2 u.p.uż.w., zgodnie z którą fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi działka niezabudowana wyklucza możliwość przekształcenia prawa użytkownika wieczystego tej nieruchomości w prawo własności do czasu dokonania podziału nieruchomości i wydzielenia części zabudowanej jako odrębnej nieruchomości. Żaląca podniosła, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy dwie przedmiotowe działki stanowią jedną nieruchomość, objęte są bowiem jedną księgą wieczystą. To, że jedna z działek nie jest zabudowana nie powoduje, iż można przyjąć, że nieruchomość nie jest zabudowana na cele mieszkalne. Poza tym, na działce nr 9784/15 (niezabudowanej) znajduje się infrastruktura towarzysząca umożliwiająca prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku mieszkalnego na działce nr 9784/13.

Dodatkowo Żaląca podniosła, że nie jest możliwe w przypadku przedmiotowej nieruchomości zastosowanie art. 2 u.p.uż.w., tak jak to twierdzi organ I instancji. Przepis ten stanowi, że wydzielenie części nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe jako odrębnej nieruchomości jest konieczne dla przekształcenia w przypadku, kiedy na nieruchomości znajdują się „obiekty budowlane inne niż określone w rat. 1 ust. 2”. Taka sytuacja w przedmiotowej sprawie nie ma miejsca, na przedmiotowej nieruchomości nie znajdują się bowiem żadne inne obiekty budowlane oprócz budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 9784/13.

Podsumowując powyższe, Żaląca wskazała, że istnieją w przedmiotowej sprawie odstawy do wydania żadanego zaświadczenia.

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie, po zapoznaniu się z całością akt w sprawie stwierdziło, co następuje:**

Zgodnie z przepisem art. 217 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego organ administracji publicznej wydaje zaświadczenie na żądanie osoby ubiegającej się o zaświadczenie.

Po myśli art. 217 § 2 k.p.a. zaświadczenie wydaje się, jeżeli:

- 1) urzędowego potwierdzenia określonych faktów lub stanu prawnego wymaga przepis prawa,
- 2) osoba ubiega się o zaświadczenie ze względu na swój interes prawny w urzędowym potwierdzeniu określonych faktów lub stanu prawnego.

Z kolei art. 218 § 1 k.p.a. stanowi, że w przypadkach, o których mowa w art. 217 § 2 pkt 2 k.p.a., organ administracji publicznej obowiązany jest wydać zaświadczenie, gdy chodzi o potwierdzenie faktów albo stanu prawnego, wynikających z prowadzonej przez ten organ ewidencji, rejestrów bądź z innych danych znajdujących się w jego posiadaniu. Natomiast odmowa wydania zaświadczenia bądź zaświadczenia o treści żądanej przez osobę ubiegającą się o nie może mieć miejsce wówczas, gdy strona nie wykaże interesu prawnego lub zgodnie z art. 218 k.p.a., gdy fakty albo stan prawny nie wynikają z prowadzonej przez organ ewidencji, rejestrów bądź innych danych. Z powyższego wynika zatem, iż w drodze zaświadczenia organ stwierdza to, co jest mu wiadome, ale o niczym nie rozstrzyga. Zaświadczenie jest tylko pochodną istniejących faktów lub stanu prawnego wcześniej ustalonego odpowiednim aktem prawnym.

W przedmiotowej sprawie Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID” złożyła wniosek o wydanie zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 9784/13 i 9784/15, położonej na os. Na Stawach 1 w Suchej Beskidzkiej, stanowiącej własność Gminy Sucha Beskidzka, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KR1B/00059464/9 w prawo własności.

Przedmiotowy wniosek został złożony z powołaniem się na przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Przepis art. 1 ust. 1 u.p.pr.uż.w. stanowi, że z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

- 1) mieszkalnymi jednorodziennymi lub
- 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych (art. 1 ust. 2).

Ileokroć w ustawie jest mowa o przekształceniu, należy przez to rozumieć przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu (art. 1 ust. 3). W przypadku współużytkowania wieczystego gruntu wielkość udziałów we współwłasności gruntów odpowiada wielkości udziałów we współużytkowaniu wieczystym (art. 1 ust. 4).

W myśl art. 2 ust. 1 u.p.pr.uż.w. w przypadku, gdy na gruncie są położone także obiekty budowlane inne niż określone w art. 1 ust. 2, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydzielonej z tego gruntu i spełniającej warunki, o których mowa w art. 1 ust. 2, następuje z dniem: 1) założenia księgi wieczystej dla tej nieruchomości albo 2) wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej gruntu niespełniającego warunków, o których mowa w art. 1 ust. 2. Stosownie do art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pkt 2 u.p.pr. uż. w. podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane dalej "zaświadczeniem", wydawane przez odpowiednio wójta (burmistrza, prezydenta miasta), zarząd powiatu albo zarząd województwa - w przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego. Organ, o którym mowa w ust. 1, zwany dalej „właściwym organem”, wydaje zaświadczenie na wniosek właściciela - w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku.

Zatem w przedmiotowej sprawie bezspornie zachodzi podstawa do wydania zaświadczenia w oparciu o przepis art. 217 § 2 pkt 1 k.p.a.

Kwestią wymagającą rozważenia jest natomiast to, czy istotnie brak jest możliwości wydania zaświadczenia o treści żądanej przez Spółdzielnię.

W przedmiotowej sprawie sporną kwestią jest to, czy fakt, iż jedna z działek objętych wnioskiem o przekształcenie pozostaje niezabudowana, a zabudowa mieszkaniowa znajduje się tylko na drugiej działce, stoi na przeszkodzie wydaniu zaświadczenia o przekształceniu. Przedmiotowa nieruchomość składa się bowiem z dwóch działek ewidencyjnych, a budynek wielomieszkaniowy znajduje się tylko na jednej z nich.

Mając na uwadze powyżej opisany stan faktyczny stwierdzić należy, że nie ma podstaw, aby na jego gruncie twierdzić, iż nie doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tego gruntu w prawo własności. W tym kontekście należy podkreślić, że przepis art. 1 u.p.pr. uż. w. wyraźnie stanowi, że pod wskazanymi w tym przepisie warunkami przekształceniu podlega prawo użytkowania wieczystego nieruchomości. Sama ustawa o przekształceniu nie zawiera definicji pojęcia nieruchomości, dla ustalenia znaczenia tego terminu należy zatem sięgnąć do innych aktów prawnych, w szczególności do definicji nieruchomości zawartej w Kodeksie cywilnym. W myśl art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami gruntowymi są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności. Jak wskazuje się w doktrynie, definicja nieruchomości gruntowej zawarta w tym przepisie – materialnoprawna definicja nieruchomości – określa, że nieruchomością gruntową jest teren stanowiący własność jednego podmiotu otoczony od zewnątrz gruntami innych podmiotów (tak A. Kaźmierczyk w: Fras Mariusz (red.) Habdas Magdalena (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom I. Część ogólna. Wydawnictwo Prawnicze Wolters Kluwer, 2018 r.). Podkreśla się również, że pojęcie działki jest pojęciem odrębnym od pojęcia nieruchomości. Działka jest jednostką geodezyjną (działka ewidencyjna) stanowiącą najmniejszą jednostkę powierzchniową podziału kraju dla celów ewidencji gruntów i budynków. Działkę ewidencyjną stanowi ciągły obszar gruntu, położony w granicach jednego obrębu, jednorodny pod względem prawnym, wydzielony z otoczenia za pomocą linii granicznych. Pojęcie działki jest niezależne od pojęcia nieruchomości w tym sensie, że działka ewidencyjna może stanowić samodzielną nieruchomość lub wraz z innymi działkami wchodzić w skład nieruchomości.

Definicję pojęcia nieruchomości zawiera także przepis art. 24 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Jest to formalna definicja nieruchomości, zgodnie z którą nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą.

Z obu ww. definicji nieruchomości wynika, że dwie działki ewidencyjne, położone obok siebie, stanowiące przedmiot własności jednego podmiotu i objęte tą samą księgą wieczystą stanowią jedną nieruchomość. Ponieważ jak już wskazano wyżej, ustawa o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów nie zawiera odrębnej definicji pojęcia nieruchomości, to przyjmując racjonalność ustawodawcy, należy stwierdzić, że powyżej wskazane rozumienie tego pojęcia jest właściwe na gruncie ustawy o przekształceniu. Zatem ustawodawca, stanowiąc w art. 1 u.p.pr. uż. w., że przekształceniu podlega nieruchomość (spełniająca określone w tym przepisie warunki), wskazał, że przesłanki przekształcenia winny być weryfikowane w stosunku do nieruchomości jako całości, a nie do jej części będącej odrębną działką ewidencyjną.

Przenosząc powyższe na grunt rozpatrywanej sprawy stwierdzić należy, że dla przekształcenia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości we własność wystarczające jest stwierdzenie, że jest ona jako całość zabudowana albo wyłącznie budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi albo mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub też wielorodzinnymi wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Na gruncie przedmiotowej sprawy nie jest sporne, że na jej terenie znajduje się wyłącznie budynek mieszkalny wielorodzinny (adres os. Na Stawach 1). Wynika to wprost z prowadzonej dla tej nieruchomości księgi wieczystej, nie jest również kwestionowane ani przez Stronę ani przez organ I instancji. W budynku tym wyodrębniono 9 lokali. Poza budynkiem brak jest na terenie nieruchomości innych obiektów budowlanych, co również wynika z księgi wieczystej i co potwierdza sam organ I instancji w uzasadnieniu swojego postanowienia.

Związku z powyższym stwierdzić należy, że o ile wykazane zostanie, że lokale wyodrębnione w przedmiotowym budynku w większości stanowią lokale mieszkalne, to brak jest przeszkód prawnych dla wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego przedmiotowej nieruchomości w prawo własności. W szczególności nie stoi temu na przeszkodzie fakt, iż jedna z działek ewidencyjnych wchodzących w skład nieruchomości pozostaje niezabudowana. Okoliczność ta nie zmienia bowiem faktu, że nieruchomość objęta wnioskiem jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, a to ta okoliczność stanowi przesłankę wydaniażądanego zaświadczenia.

Na marginesie jedynie stwierdzić należy, że rację ma również Odwołująca, że w stosunku do przedmiotowej nieruchomości nie mógłby znaleźć zastosowania przepis art. 2 ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Przepis ten odnosi się bowiem do sytuacji, w której na terenie nieruchomości zabudowanej obiektami o różnych funkcjach – zarówno mieszkalnej jak i innej niż mieszkalnej. Taka sytuacja w przedmiotowej sprawie nie zachodzi.

Zatem w toku ponownego rozpatrywania sprawy organ I instancji winien zweryfikować, czy w budynku wielorodzinnym na terenie przedmiotowej nieruchomości większość stanowią lokale mieszkalne i w zależności od wyniku tej weryfikacji rozpatrzyć złożony wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID”, przy uwzględnieniu przedstawionej powyżej wykładni przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Mając na uwadze powyższe, Samorządowe Kolegium Odwoławcze postanowiło, jak w sentencji niniejszego orzeczenia.

#### **Postanowienie niniejsze jest ostateczne.**

Na niniejsze postanowienie przysługuje Stronie skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, ul. Rakowicka 10.

Skargę (wraz z odpisami dla stron) wnosi się **w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia Stronie za pośrednictwem tut. Kolegium, ul. Lea 10, Kraków** i powinna ona odpowiadać wymogom przewidzianym przez art. 57 § 1 w związku z art. 46 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz.1302), tzn. winna zawierać oznaczenie sądu, imię, nazwisko lub nazwę skarżącego, oznaczenie miejsca zamieszkania lub siedziby skarżącego, a w razie ich braku – adresu do doręczeń, wskazanie zaskarżonego postanowienia, oznaczenie organu, którego działania lub bezczynności skarga dotyczy; określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego; podpis osoby wnoszącej skargę, a przypadku wniesienia jej przez pełnomocnika – jego podpis z załączeniem do skargi pełnomocnictwa.

Od skargi na postanowienie należy uiścić **wpis stały w wysokości 100,00 zł** (zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi – Dz. U. z 2003 r. Nr 221 poz. 2193 ze zm.). Strona może ubiegać się o zwolnienie od kosztów albo przyznanie prawa pomocy.

CZŁONEK  
Samorządowego Kolegium  
Odwoławczego w Krakowie  
mgr Sylwia Zimmerman-Cybosz

Członek Samorządowego  
Kolegium Odwoławczego  
mgr Zdzisław Szańdo Janik

**ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM**

PREZES ZARZĄDU  
KIEROWNIK SPÓŁDZIELNI  
mgr Krzysztof Król

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID”, ul. Mickiewicza 44, 34 – 200 Sucha Beskidzka
2. Aa (2x).

Do wiadomości:

- Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka, ul. Mickiewicza 19, 34 – 200 Sucha Beskidzka

**ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM**

PREZES ZARZĄDU  
KIEROWNIK SPÓŁDZIELNI

  
mgr Krzysztof Król

## **P O S T A N O W I E N I E**

Na podstawie art. 217 i art. 219 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późniejszymi zmianami), art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2019 r. poz. 916 tekst jednolity), po ponownym rozpatrzeniu wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID”, ul. Mickiewicza 44, 34 – 200 Sucha Beskidzka

### **Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka**

**odmawia wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, oznaczonej jako działki ewidencyjne: nr 9784/13 oraz nr 9784/15, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej prowadzi księgę wieczystą Nr KR1B/00059464/9.**

### **UZASADNIENIE:**

W dniu 31 grudnia 2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID”, ul. Mickiewicza 44, 34 – 200 Sucha Beskidzka złożyła wniosek o wydanie zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów objętych księgą wieczystą nr KR1B/00059464/9, w skład której wchodzi działki ewidencyjne: nr 9784/13 oraz nr 9784/15. Na podstawie art. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. (Dz. U. z 2019 r. poz. 916 tekst jednolity), zwanej dalej „ustawą” z dniem 01 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Postanowieniem z dnia 05 marca 2019 r., znak: RGN.6826.3.2019 Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka odmówił wydania zaświadczenia, z uwagi na fakt, iż działka ewidencyjna nr 9784/15 jest niezabudowana, a więc nie podlega przekształceniu na mocy ustawy.

Od tego rozstrzygnięcia Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID” wniosła zażalenie, w którym podniosła, że na niezabudowanej działce znajduje się infrastruktura towarzysząca umożliwiająca prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku mieszkalnego, a z zabudowaną działką ewidencyjną nr 9784/13 tworzy jedną nieruchomość.

Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2019 r., znak SKO.Z/4100/43/2019, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie uchyliło postanowienie Burmistrza Miasta przekazując sprawę do ponownego rozpoznania, uznając, iż organ dokonał błędnej wykładni przepisów ustawy. W swoim uzasadnieniu Kolegium podniosło, że przedmiotowe działki stanowią jedną

nieruchomość, powołując się na definicję tego pojęcia zawartą w ustawie z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2019 r. poz. 1145 tekst jednolity) oraz w ustawie z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1916 z późniejszymi zmianami), ponieważ sama ustawa przekształceniowa nie podaje definicji nieruchomości.

Ponownie rozpoznając sprawę organ ustalił, iż jedynie działka ewidencyjna nr 9784/13 jest działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym, natomiast działka nr 9784/15 pozostaje niezabudowana. Ponadto działka nr 9784/15 nie ma żadnego związku funkcjonalnego z nieruchomością zabudowaną i nie stanowi tak naprawdę jej części. Sam fakt, że figuruje ona w jednej księdze wieczystej nie może powodować, że mamy do czynienia z jedną nieruchomością w rozumieniu przepisów dotyczących przekształcenia. Powyższe potwierdza aktualna teza zawarta w Wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 2006 r. (IV CSK 229/06): *„jeżeli związek funkcjonalny nie występuje pomiędzy działkami, to nawet gdy stanowią przedmiot użytkowania wieczystego tej samej osoby i są objęte jedną księgą wieczystą stanowią odrębne nieruchomości (...)”*.

Zgodnie z brzmieniem art. 1 ust. 1 ustawy prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. W przepisie powyższym mowa jest o gruntach zabudowanych na cele mieszkaniowe, przy czym art. 1 ust. 2 ustawy precyzuje, iż ustawodawca ograniczył zakres tego przepisu do nieruchomości zabudowanych wyłącznie budynkami:

- 1) mieszkalnymi jednorodzinnymi lub
- 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Przeprowadzone postępowanie dowiodło, iż działka nr 9784/15 nie może podlegać przepisom ustawy, gdyż nie jest zabudowana budynkami, na które wskazuje enumeratywnie ustawa. Na działce tej nie znajduje się również jakakolwiek infrastruktura towarzysząca związana z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i jest ona zupełnie zbędna dla funkcjonowania tego obiektu. Z zebranego materiału dowodowego, w tym wydruku z ortofotomapy wynika, że to na działce nr 9784/13 znajduje się cała infrastruktura związana z budynkiem wielorodzinnym, łącznie z parkingiem wykorzystywanym przez jego mieszkańców. W podobny sposób zagospodarowane są pozostałe nieruchomości osiedla Na Stawach – każdy blok został zbudowany na działce o podobnej powierzchni ogólnej, jak również powierzchni zabudowy, a cała infrastruktura służąca mieszkańcom mieści się w obrębie jednej działki, przy czym działka ewidencyjna nr 9784/13 jest jedną z największych, bo ma powierzchnię 2497 m<sup>2</sup>. Dla porównania, sąsiednia nieruchomość zabudowana blokiem nr 2, stanowiąca działkę ewidencyjną nr 9784/11 ma powierzchnię 1892 m<sup>2</sup>. Działka ewidencyjna nr 9784/15 porośnięta jest trawą, krzewami i niewielkimi drzewami, co powoduje, że tak naprawdę stanowi odrębną nieruchomość, niepowiązaną

funkcjonalnie z zabudową wielorodzinną osiedla Na Stawach, a także w żaden sposób nie wpływającą na racjonalne i prawidłowe korzystanie z budynku mieszkalnego – bloku nr 1.

Niewątpliwie celem ustawodawcy nie było uwłaszczenie gruntów oddanych w użytkowanie wieczyste, które pozostają niezabudowane, co wprost wynika z ustawy. Wykładnia zaproponowana przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w postanowieniu z dnia 30 kwietnia 2019 r. prowadziła w tym wypadku do niemożliwych do zaakceptowania sytuacji, w których przekształceniu mógłby podlegać znaczny nawet areal gruntu, nie pozostający w jakimkolwiek związku z nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym, a stanowiącą osobną działkę gruntu. Stosując bowiem wykładnię systemową i funkcjonalną ustawy, zauważyć należy, iż ustawodawca wyraźnie, już w samym tytule przesądza, iż dotyczy ona przekształcenia „prawa użytkowania wieczystego **gruntów zabudowanych** na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów”.

Ustawodawca posługuje się pojęciem „gruntu zabudowanego”, zatem w jego intencji było zastosowanie regulacji tylko w odniesieniu do tego rodzaju terenów. Okoliczność ta powoduje, że niewątpliwie zakres ustawy nie dotyczy gruntów niezabudowanych, gdyż takich ustawa w art. 1 ust. 1 i 2 nie wymienia. Biorąc pod uwagę fakt, iż ustawa ta stanowi wyłom w swobodzie rozporządzania prawem własności gruntu przez jednostki samorządu terytorialnego, wprowadzając przymusowe uwłaszczenie tych ostatnich na rzecz użytkowników wieczystych, należy interpretować jej zapisy ściśle, a nie w sposób rozszerzający jej zakres. Skoro ustawodawca ograniczył przekształcenie tylko do gruntów zabudowanych, to nie można stosować zapisów ustawy również do terenów niezabudowanych, zwłaszcza będących osobnymi jednostkami strukturalnymi – działkami i nie mającymi jakiegokolwiek związku funkcjonalnego z gruntem zabudowanym.

Zauważyć należy, iż zgodnie z art. 64 Konstytucji RP:

1. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia.
2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.
3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Przepis ten wyraźnie stanowi, iż prawo własności może być ograniczone jedynie w drodze ustawy i to tylko w zakresie w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.

Uznać należy, iż z pewnością rozszerzająca wykładnia ustawy w tym świetle nie jest dopuszczalna, gdyż prowadziła do naruszenia konstytucyjnych zasad ochrony własności nieruchomości. Dlatego też należy ściśle interpretować zapisy ustawowe ingerujące w prawo własności. Wykładnia poczyniona przez Samorządowego Kolegium Odwoławczego zmierza jednak do rozszerzającej interpretacji zapisów ustawy, traktując jako jeden grunt, zarówno zabudowany, jak i niezabudowany, choć ustawa swoim zakresem niezabudowanych terenów nie obejmuje. Nie można tutaj również wątpliwości wynikających z nieprecyzyjności treści ustawy interpretować rozszerzająco.

Zauważyć należy, iż przekształcenie gruntu stanowiącego działkę nr 9784/13, zabudowanego budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym będzie możliwe dopiero



po założeniu nowej księgi wieczystej dla tej nieruchomości, lub po wyłączeniu działki ewidencyjnej nr 9784/15 z istniejącej księgi wieczystej.

Zgodnie z art. 219 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późniejszymi zmianami) odmowa wydania zaświadczenia następuje w drodze postanowienia.

Wobec powyższych okoliczności,

**Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka postanawia jak w sentencji.**

Od niniejszego postanowienia służy stronie prawo wniesienia zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.

  
BURMISTRZ MIASTA  
Sucha Beskidzka  
*Stanisław Lichaj*

**ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM**

PREZES ZARZĄDU  
KIEROWNIK SPÓŁDZIELNI

*Krzysztof Król*  
mgr Krzysztof Król

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID”, ul. Mickiewicza 44, 34-200 Sucha Beskidzka
2. A/a

**P O S T A N O W I E N I E****Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie w składzie:**

1. Teresa Krawczyk (spr.)
2. Magdalena Simlat - Rzepecka
3. Anna Sabuda

po rozpoznaniu zażalenia Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” na postanowienie Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka z dnia 30 października 2019 r., znak: RGN.6826.3.2019 odmawiające wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 9784/13 i 9784/15, położonej na os. Na Stawach 1 w Suchoj Beskidzkiej, stanowiącej własność Gminy Sucha Beskidzka, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KRIB/00059464/9 w prawo własności;

- działając na mocy art. 217 § 1 i § 2, art. 218, art. 219 w związku z art. 17 § 1 i art. 138 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2096, zwanej dalej także „k.p.a.”) oraz art. 1 ust. 1 i 2, art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2018 r., poz. 1716 i 2540, zwanej dalej u.p.uż.w.);

**uchyla zaskarżone postanowienie w całości i przekazuje sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.**

**U z a s a d n i e .**

W dniu 31 grudnia 2018 r. do organu I instancji wpłynął wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w którym Spółdzielnia zażądała m. in. wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 9784/13 i 9784/15, położonej na os. Na Stawach 1 w Suchoj Beskidzkiej, stanowiącej własność Gminy Sucha Beskidzka, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KR1B/00059464/9 w prawo własności oraz udzielenie bonifikaty

związanej z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności.

W uzasadnieniu wniosku wyjaśniono, że nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym oraz wskazano, że Spółdzielnia opłatę przekształceniową zamierza uiścić jednorazowo.

Postanowieniem z dnia 5 marca 2019 r. Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka odmówił wydania zaświadczenia żądanej treści. W uzasadnieniu postanowienia organ przytoczył zasady, na jakich dochodzi do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na mocy u.p.uż.w. Organ podał, że w przedmiotowej sprawie nie jest możliwe wydanie zaświadczenia potwierdzającego fakt przekształcenia, bowiem przedmiotowa nieruchomość nie spełnia warunku przekształcenia określonego w art. 1 ust. 2 u.p.uż.w, tj. nie jest w całości zabudowana na cele mieszkaniowe. Wprawdzie na działce nr 9784/13 znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, jednak działka nr 9784/15 pozostaje niezabudowana. W ocenie organu I instancji przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności nastąpi po wydzieleniu gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe, tj. działki ewidencyjnej nr 9784/13, jako odrębnej nieruchomości.

W wyniku złożonego zażalenia Kolegium postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2019 r. znak: SKO.Z/4100/43/2019 uchyliło zaskarżone postanowienie w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia. W uzasadnieniu postanowienia Kolegium wskazało, że organ I instancji dokonał błędnej wykładni przepisów ustawy twierdząc, że przedmiotowa nieruchomość nie podlega przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Po ponownym przeprowadzeniu postępowania Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka wydał w dniu 30 października 2020 r. postanowieni znak: RGN.6826.3.2019 odmawiające wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki ewidencyjne nr 9784/13 i 9784/15, położonej na os. Na Stawach 1 w Suchoj Beskidzkiej, stanowiącej własność Gminy Sucha Beskidzka, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KRIB/00059464/9 w prawo własności. W uzasadnieniu ponownie wskazano, że w przedmiotowej sprawie nie jest możliwe wydanie zaświadczenia potwierdzającego fakt przekształcenia, bowiem przedmiotowa nieruchomość nie spełnia warunku przekształcenia określonego w art. 1 ust. 2 u.p.uż.w, tj. nie jest w całości zabudowana na cele mieszkaniowe. Wprawdzie na działce nr 9784/13 znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, jednak działka nr 9784/15 pozostaje niezabudowana. W ocenie organu I instancji przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności nastąpi po wydzieleniu gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe, tj. działki ewidencyjnej nr

9784/13, jako odrębnej nieruchomości. Ponadto wskazano, że organ I instancji nie podziela stanowiska Kolegium w zakresie interpretacji pojęcia „nieruchomości” wskazanego w ustawie z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Zażalenie na omawiane postanowienie, w ustawowym terminie, złożyła Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID”, reprezentowana przez Prezesa Zarządu Krzysztofa Króla oraz Wiceprezesa Zarządu Witolda Bartyzel, nie zgadzając się z uzasadnieniem tego postanowienia. Żaląca spółdzielnia ponownie podniosła, że błędna jest interpretacja przepisu art. 1 ust. 2 u.p.uż.w, zgodnie z którą fakt, iż w skład nieruchomości wchodzi działka niezabudowana wyklucza możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tej nieruchomości w prawo własności do czasu dokonania podziału nieruchomości i wydzielenia części zabudowanej jako odrębnej nieruchomości. Żaląca podniosła, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy dwie przedmiotowe działki stanowią jedną nieruchomość, objęte są bowiem jedną księgą wieczystą. To, że jedna z działek nie jest zabudowana nie powoduje, iż można przyjąć, że nieruchomość nie jest zabudowana na cele mieszkalne. Poza tym, na działce nr 9784/15 (niezabudowanej) znajduje się infrastruktura towarzysząca umożliwiająca prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku mieszkalnego na działce nr 9784/13.

Dodatkowo Żaląca podniosła, że nie jest możliwe w przypadku przedmiotowej nieruchomości zastosowanie art. 2 u.p.uż.w., tak jak to twierdzi organ I instancji Przepis ten stanowi, że wydzielenie części nieruchomości zabudowanej na cele mieszkaniowe jako odrębnej nieruchomości jest konieczne dla przekształcenia w przypadku, kiedy na nieruchomości znajdują się „obiekty budowlane inne niż określone w rat. 1 ust. 2”. Taka sytuacja w przedmiotowej sprawie nie ma miejsca, na przedmiotowej nieruchomości nie znajdują się bowiem żadne inne obiekty budowlane oprócz budynku mieszkalnego wielorodzinnego na działce nr 9784/13. Podsumowując powyższe, Żaląca wskazała, że istnieją w przedmiotowej sprawie podstawy do wydania żadanego zaświadczenia.

W dniu 16.12.2019 r. SM „BESKID” uzupełniła zażalenie poprzez wskazanie, że obecnie na działce nr 9784/15 został urządzony parking (10 nowych miejsc parkingowych) na potrzeby mieszkańców bloku nr 1 zlokalizowanego na działce nr 9784/13, stanowiącej z działką nr 9784/15 jedną nieruchomość. Do pisma dołączono protokół odbioru wykonanych robót budowlano - remontowych.

**Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie, po zapoznaniu się z całością akt w sprawie stwierdziło, co następuje:**

W tym miejscu Kolegium wskazuje, iż w całości podtrzymuje swoje stanowisko

wyrażone w postanowieniu z dnia 30 kwietnia 2019 r. znak: SKO.Z/4100/43/2019.

Zgodnie z przepisem art. 217 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego organ administracji publicznej wydaje zaświadczenie na żądanie osoby ubiegającej się o zaświadczenie.

Po myśli art. 217 § 2 k.p.a. zaświadczenie wydaje się, jeżeli:

- 1) urzędowego potwierdzenia określonych faktów lub stanu prawnego wymaga przepis prawa,
- 2) osoba ubiega się o zaświadczenie ze względu na swój interes prawny w urzędowym potwierdzeniu określonych faktów lub stanu prawnego.

Z kolei art. 218 § 1 k.p.a. stanowi, że w przypadkach, o których mowa w art. 217 § 2 pkt 2 k.p.a., organ administracji publicznej obowiązany jest wydać zaświadczenie, gdy chodzi o potwierdzenie faktów albo stanu prawnego, wynikających z prowadzonej przez ten organ ewidencji, rejestrów bądź z innych danych znajdujących się w jego posiadaniu. Natomiast odmowa wydania zaświadczenia bądź zaświadczenia o treści żądanej przez osobę ubiegającą się o nie może mieć miejsce wówczas, gdy strona nie wykaże interesu prawnego lub zgodnie z art. 218 k.p.a., gdy fakty albo stan prawny nie wynikają z prowadzonej przez organ ewidencji, rejestrów bądź innych danych. Z powyższego wynika zatem, iż w drodze zaświadczenia organ stwierdza to, co jest mu wiadome, ale o niczym nie rozstrzyga. Zaświadczenie jest tylko pochodną istniejących faktów lub stanu prawnego wcześniej ustalonego odpowiednim aktem prawnym.

W przedmiotowej sprawie Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID” złożyła wniosek o wydanie zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działki nr 9784/13 i 9784/15, położonej na os. Na Stawach 1 w Suchej Beskidzkiej, stanowiącej własność Gminy Sucha Beskidzka, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr KRI B/00059464/9 w prawo własności.

Przedmiotowy wniosek został złożony z powołaniem się na przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Przepis art. 1 ust. 1 u.p.pr.uż.w. stanowi, że z dniem 1 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształca się w prawo własności tych gruntów. Przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

1. mieszkalnymi jednorodzinnymi lub
2. mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne,

lub

3. o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi

prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych (art. 1 ust. 2).

Niekoż w ustawie jest mowa o przekształceniu, należy przez to rozumieć przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu (art. 1 ust. 3). W przypadku współużytkowania wieczystego gruntu wielkość udziałów we współwłasności gruntów odpowiada wielkości udziałów we współużytkowaniu wieczystym (art. 1 ust. 4).

W myśl art. 2 ust. 1 u.p.pr.uż.w. w przypadku, gdy na gruncie są położone także obiekty budowlane inne niż określone w art. 1 ust. 2, przekształcenie prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości wydzielonej z tego gruntu i spełniającej warunki, o których mowa w art. 1 ust. 2, następuje z dniem: 1) założenia księgi wieczystej dla tej nieruchomości albo 2) wyłączenia z istniejącej księgi wieczystej gruntu niespełniającego warunków, o których mowa w art. 1 ust. 2. Stosownie do art. 4 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 pkt 2 u.p.pr. uż. w. podstawę ujawnienia prawa własności gruntu w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków stanowi zaświadczenie potwierdzające przekształcenie, zwane dalej "zaświadczeniem", wydawane przez odpowiednio wójta (burmistrza, prezydenta miasta), zarząd powiatu albo zarząd województwa - w przypadku gruntów stanowiących własność jednostek samorządu terytorialnego. Organ, o którym mowa w ust. 1, zwany dalej „właściwym organem”, wydaje zaświadczenie na wniosek właściciela - w terminie 4 miesięcy od dnia otrzymania wniosku.

Zatem w przedmiotowej sprawie bezspornie zachodzi podstawa do wydania zaświadczenia w oparciu o przepis art. 217 § 2 pkt 1 k.p.a.

Kwestią wymagającą rozważenia jest natomiast to, czy istotnie brak jest możliwości wydania zaświadczenia o treści żądanej przez Spółdzielnię.

W przedmiotowej sprawie sporną kwestią nadal jest to, czy fakt, iż jedna z działek objętych wnioskiem o przekształcenie pozostaje niezabudowana, a zabudowa mieszkaniowa znajduje się tylko na drugiej działce, stoi na przeszkodzie wydaniu zaświadczenia o przekształceniu. Przedmiotowa nieruchomość składa się bowiem z dwóch działek ewidencyjnych, a budynek wielomieszkaniowy znajduje się tylko na jednej z nich. Natomiast, jak wynika to z pisma złożonego przez Spółdzielnię, na niezabudowanej działce (nr 9784/15) został urządzony parking dla mieszkańców bloku nr 1 położonego na dz. nr 9784/13, która razem z działką nr 9784/15 stanowi jedną nieruchomość.

Mając na uwadze ponownie opisany stan faktyczny stwierdzić należy, że nie ma podstaw, aby na jego gruncie twierdzić, iż nie doszło do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego tego gruntu w prawo własności. W tym kontekście należy podkreślić, że przepis art. 1 u.p.pr. uż. w. wyraźnie stanowi, że pod wskazanymi w tym przepisie warunkami przekształceniu podlega prawo użytkowania wieczystego

Okoliczność ta nie zmienia bowiem faktu, że nieruchomość objęta wnioskiem jest zabudowana budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, a to ta okoliczność stanowi przesłankę wydania żądanego zaświadczenia.

Zatem w toku ponownego rozpatrywania sprawy organ I instancji winien zweryfikować (czego nie uczynił w poprzednio prowadzonym postępowaniu skutkującym wydaniem zaskarżonego postanowienia), czy w budynku wielorodzinnym na terenie przedmiotowej nieruchomości większość stanowią lokale mieszkalne i w zależności od wyniku tej weryfikacji rozpatrzeć złożony wniosek Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID”, przy uwzględnieniu przedstawionej powyżej wykładni przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

Mając na uwadze powyższe, Samorządowe Kolegium Odwoławcze postanowiło, jak w sentencji niniejszego orzeczenia.

**Postanowienie niniejsze jest ostateczne.**

**Na niniejsze postanowienie przysługuje Stronie skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, ul. Rakowicka 10.**

Skargę (wraz z odpisami dla stron) wnosi się w terminie 30 dni od dnia doręczenia postanowienia Stronie za pośrednictwem tut. Kolegium, ul. Lea 10, Kraków i powinna ona odpowiadać wymogom przewidzianym przez art. 57 § 1 w związku z art. 46 § 1 ustawy z dnia 30 sierpnia 2002 r. Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz.1302), tzn. winna zawierać oznaczenie sądu, imię, nazwisko lub nazwę skarżącego, oznaczenie miejsca zamieszkania lub siedziby skarżącego, a w razie ich braku adresu do doręczeń, wskazanie zaskarżonego postanowienia, oznaczenie organu, którego działania lub bezczynności skarga dotyczy; określenie naruszenia prawa lub interesu prawnego; podpis osoby wnoszącej skargę, E wniesienia jej przez pełnomocnika - jego podpis z załączeniem do skargi pełnomocnictwa.

Od skargi na postanowienie należy uiścić **wpis stały w wysokości 100,00 zł** (zgodnie z § 2 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 16 grudnia 2003 r. w sprawie wysokości oraz szczegółowych zasad pobierania wpisu w postępowaniu przed sądami administracyjnymi - Dz. U. z 2003 r. Nr 221 poz. 2193 ze zm.). Strona może ubiegać się o zwolnienie od kosztów albo przyznanie prawa pomocy.

#### **Klauzula informacyjna:**

*Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie – z siedzibą w Krakowie, ul. Juliusza Lea 10, 30-048 Kraków - informuje, że przetwarzanie Państwa danych osobowych odbywa się zgodnie*

z przepisami ogólnego rozporządzenia o ochronie danych – RODO (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1). Szczegółowe informacje o zasadach przetwarzania Państwa danych osobowych oraz o przysługujących Państwu prawach z tym związanych znajdują się na naszej stronie Biuletynu Informacji Publicznej pod adresem: <https://bip.malopolska.pl/skokrakow/Article/id,240970.html> w zakładce: Ochrona Danych Osobowych.

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID”, ul. Mickiewicza 44, 34-200 Sucha Beskidzka
2. A/a x 2.

Do wiadomości:

3. Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka – Urząd Miasta Sucha Beskidzka, ul. Mickiewicza 19, 34-200 Sucha Beskidzka

**ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM**

PREZES ZARZĄDU  
KIEROWNIK SPÓŁDZIELNI

*Krzysztof Król*  
mgr Krzysztof Król



## POSTANOWIENIE

Na podstawie art. 217 i art. 219 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późniejszymi zmianami), art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami), po ponownym rozpatrzeniu wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID”, ul. Mickiewicza 44, 34 – 200 Sucha Beskidzka

### **Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka**

**odmawia wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości, oznaczonej jako działka ewidencyjna: nr 9784/15, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej prowadzi księgę wieczystą Nr KR1B/00059464/9.**

### **UZASADNIENIE:**

W dniu 31 grudnia 2018 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID”, ul. Mickiewicza 44, 34 – 200 Sucha Beskidzka złożyła wniosek o wydanie zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów objętych księgą wieczystą nr KR1B/00059464/9, w skład której wchodzi działki ewidencyjne: nr 9784/13 oraz nr 9784/15. Na podstawie art. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (Dz. U. z 2020 r. poz. 139 tekst jednolity), zwanej dalej „ustawą” z dniem 01 stycznia 2019 r. prawo użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciło się w prawo własności tych gruntów. Postanowieniem z dnia 05 marca 2019 r., znak: RGN.6826.3.2019 Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka odmówił wydania zaświadczenia, z uwagi na fakt, iż działka ewidencyjna nr 9784/15 jest niezabudowana, a więc nie podlega przekształceniu na mocy ustawy.

Od tego rozstrzygnięcia Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID” wniosła zażalenie, w którym podniosła, że na niezabudowanej działce znajduje się infrastruktura towarzysząca umożliwiającą prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku mieszkalnego, a z zabudowaną działką ewidencyjną nr 9784/13 tworzy jedną nieruchomość.

Postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2019 r., znak: SKO.Z/4100/43/2019, Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie uchyliło postanowienie Burmistrza Miasta przekazując sprawę do ponownego rozpoznania, uznając, iż organ dokonał błędnej wykładni przepisów ustawy.

Ponownie rozpoznając sprawę ustalono, iż jedynie działka ewidencyjna nr 9784/13 jest działką zabudowaną budynkiem mieszkalnym, natomiast działka nr 9784/15 pozostaje niezabudowana. Ponadto działka nr 9784/15 nie ma żadnego związku funkcjonalnego z nieruchomością zabudowaną i nie stanowi jej części, a także nie znajduje się na niej jakakolwiek infrastruktura towarzysząca związana z budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, co powoduje, że jest ona zupełnie zbędna dla funkcjonowania tego obiektu. Biorąc powyższe pod uwagę Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka w dniu 30 października 2019 r. postanowieniem nr RGN.6826.3.2019 ponownie odmówił wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID” w dniu 13 listopada 2019 r. wniosła zażalenie od przedmiotowego postanowienia, argumentując, że przedmiotowy grunt stanowi jedną nieruchomość i jako taki powinien podlegać pod zapisy „ustawy”. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie postanowieniem z dnia 11 lutego 2020 r., znak: SKO.Z/4100/153/2019 uchyliło postanowienie Burmistrza Miasta i przekazało sprawę do ponownego rozpoznania. Rozstrzygnięcie zostało przez Gminę zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie, który postanowieniem z dnia 24 czerwca 2020 r., znak: IISA/Kr 585/20 skargę odrzucił jako niedopuszczalną.

**Ponownie rozpatrują sprawę Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka stwierdził, co następuje:**

Na mocy ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. grunty zabudowane na cele mieszkaniowe oddane w użytkowanie wieczyste stały się z dniem 01 stycznia 2019 r. własnością dotychczasowych użytkowników. Potwierdzeniem tego faktu jest zaświadczenie, wydawane przez odpowiedni organ - w przypadku gruntów stanowiących własność gminy przez wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Celem ustawy jest zniesienie prawa użytkowania wieczystego na gruntach zabudowanych na cele mieszkaniowe. Gramatyczna wykładnia przepisów nie pozostawia wątpliwości, że zakresem regulacji objęte są wyłącznie nieruchomości, na których znajdują się budynki o funkcji mieszkalnej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą, umożliwiającą prawidłowe korzystanie z budynków mieszkalnych. Z tych względów, przekształceniem nie zostały objęte nieruchomości całkowicie wolne od zabudowy lub zabudowane innymi, niż określone w ustawie obiektami, enumeratywnie wymienione w art. 1 ust. 2 ustawy (zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 18 marca 2020 r., I SA/Wa 103/20). W przywołanym orzeczeniu Sąd wyraźnie stwierdził, iż brak zabudowy wyklucza możliwość przekształcenia w stosunku do gruntu niezabudowanego i przesądza o konieczności odmowy wydania zaświadczenia, co następuje w drodze postanowienia. Sąd stwierdził również, iż skoro art. 1 ust. 2 ustawy stanowi, że przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane **wyłącznie** budynkami wskazanymi w tym przepisie, to użycie określenia „wyłącznie” oznacza, że nie dopuszcza się w tej kwestii żadnych odstępstw.

Przeprowadzone postępowanie dowiodło, iż działka nr 9784/15 nie może podlegać przepisom ustawy, gdyż w dacie złożenia wniosku o wydanie zaświadczenia nie była zabudowana. Nie znajdowała się na niej infrastruktura umożliwiająca korzystanie z budynku mieszkalnego, ponieważ przedmiotowa nieruchomość jest terenem ogólnodostępnym, służącym wszystkim mieszkańcom miasta Sucha Beskidzka. Natomiast nie budzi wątpliwości fakt, że na działce ewidencyjnej tj. nr 9784/13 znajduje się budynek, w którym wyodrębnione lokale przeznaczone są na cele mieszkaniowe. Tylko i wyłącznie ten grunt spełnia przesłanki przewidziane w art. 1 ust. 2 ustawy, co skutkuje wydaniem zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Nie ma prawnej możliwości wydania takiego zaświadczenia w odniesieniu do gruntu niezabudowanego, ponieważ stanowiłoby to rażące naruszenie przepisów ustawy, co organ w swoich rozstrzygnięciach wielokrotnie podkreślał.

Kryterium zabudowy, a także fakt przeznaczenia jej na cele mieszkaniowe jest podstawowym warunkiem dopuszczającym możliwość przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w własność. Ponadto zabudowa jednej działki nie może przesądzać o przekształceniu całości nieruchomości, składającej się z kilku działek, nawet jeżeli przyjąć, że w ujęciu wieczystoksięgowym stanowią one jedną nieruchomość. Pogląd ten znalazł potwierdzenie w wyroku z dnia 28 kwietnia 2020 r., II SA/Ke 403/20, Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, który stwierdził, iż: „*samo ustalenie, że wniosek dotyczy jednej nieruchomości nie oznacza automatycznie, że zabudowanie tej nieruchomości choć jednym budynkiem wywołuje z mocy prawa skutek w postaci jej przekształcenia w całości w prawo własności w sytuacji, gdy w skład nieruchomości wchodzi więcej niż jedna działka*”.

W art. 1 ust. 2 ustawy ustawodawca wyraźnie stwierdza, że przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie określonymi budynkami. Doprecyzowanie zakresu przedmiotowego następuje w art. 1 ust. 3, w myśl którego ilekroć w ustawie jest mowa o przekształceniu, należy przez to rozumieć przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu. Oba wymienione wyżej przepisy umożliwiają przekształcenie praw wobec nieruchomości rzeczywiście wykorzystywanej na cele mieszkaniowe. Okoliczność ta powinna zostać ustalona w sposób obiektywny. W analizowanej sprawie, zgromadzony materiał dowodowy pozwala na jej weryfikację.

Należy także podkreślić, że wykładnia zaproponowana przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w postanowieniu z dnia 11 lutego 2020 r. prowadzi do niemożliwych do zaakceptowania sytuacji, w których przekształceniu mógłby podlegać znaczny nawet areal gruntu, nie pozostający w jakimkolwiek związku z nieruchomością zabudowaną budynkiem mieszkalnym, a stanowiącą osobną działkę gruntu. Stosując bowiem wykładnię systemową i funkcjonalną ustawy, zauważyć należy, iż ustawodawca wyraźnie, już w samym tytule przesądza, iż dotyczy ona przekształcenia „**prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych** na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów”. Rozszerzająca wykładnia ustawy w tym świetle nie jest dopuszczalna, gdyż prowadziłaby do naruszenia konstytucyjnych zasad ochrony własności nieruchomości. Wykładnia poczyniona

przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze zmierza jednak do rozszerzającej interpretacji zapisów ustawy, traktując jako jeden grunt, zarówno zabudowany, jak i niezabudowany, choć ustawa swoim zakresem niezabudowanych terenów nie obejmuje.

Wobec powyższych okoliczności,

**Burmistrz Miasta Sucha Beskidzka postanawia jak w sentencji.**

Od niniejszego postanowienia służy stronie prawo wniesienia zażalenia do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Krakowie, ul. Lea 10, za pośrednictwem Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka w terminie 7 dni od daty jego doręczenia.



Burmistrz Miasta  
Sucha Beskidzka

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID”, ul. Mickiewicza 44, 34-200 Sucha Beskidzka
2. A/a

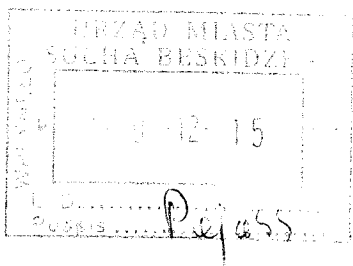
**ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM**

PREZES ZARZĄDU  
KIEROWNIK SPÓŁDZIELNI

*Krzysztof Król*  
mgr Krzysztof Król

Sucha Beskidzka, dnia 2020-12-14

Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID”  
w Suchej Beskidzkiej  
ul. Mickiewicza 44  
34-200 Sucha Beskidzka  
NIP 552-010-11-29  
KRS 0000150949  
REGON 000486304



**Samorządowe Kolegium Odwoławcze  
w Krakowie  
ul. Lea 10  
30-048 Kraków**

*za pośrednictwem*

Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka  
ul. Mickiewicza 19  
34-200 Sucha Beskidzka

Skarżący: Spółdzielnia Mieszkaniowa „BESKID” w Suchej Beskidzkiej, ul. Mickiewicza 44,  
34-200 Sucha Beskidzka, reprezentowana przez Krzysztofa Króla-Prezesa zarządu  
i Halinę Kudzia – v-ce prezesa zarządu

Organ: Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka, ul. Mickiewicza 19, 34-200 Sucha Beskidzka

znak sprawy: RGN.6826.3.2019

### ZAŻALENIE

na postanowienie Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka z dnia 2 grudnia 2020 r.  
znak RGN.6826.3.2019, doręczone w dniu 9 grudnia 2020 r.

Działając w imieniu Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” w Suchej Beskidzkiej na podstawie art. 219 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego ( t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.), art. 1 ust. 1 i art. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2020 r.

poz. 2040, zwanej dalej u.p.uż.w.) zaskarżamy w całości postanowienie Burmistrza Miasta Sucha Beskidzka z 2 grudnia 2020 r. znak RGN.6826.3.2019 odmawiające wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 9784/15 dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Suchoj Beskidzkiej prowadzi księgę wieczystą Nr KR1B/00059464/9.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucamy naruszenie:

- art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że pojęcie nieruchomości na gruncie ustawy u.p.uż.w. dotyczy tylko działki ewidencyjnej zabudowanej, w oderwaniu od pojęcia nieruchomości na gruncie wieczystoksięgowym.

Wskazując na powyższy zarzut wnoszę o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

#### Uzasadnienie

Zaskarżonym postanowieniem organ I instancji odmówił skarżącemu wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 9784/15 dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Suchoj Beskidzkiej prowadzi księgę wieczystą Nr KR1B/00059464/9.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie sposób się zgodzić.

W pierwszej kolejności skarżący podnosi, że organ I instancji bezpodstawnie dokonał podziału wniosku Spółdzielni, rozdzielając go na dwie sprawy. Spółdzielnia wystąpiła z wnioskiem dotyczącym wydania zaświadczenia dotyczącego całej nieruchomości, składającej się z działek o nr 9784/13 i 9784/15, dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Suchoj Beskidzkiej prowadzi księgę wieczystą Nr KR1B/00059464/9. Tymczasem organ -wbrew żądaniu Spółdzielni -wydał zaskarżone postanowienie co do działki nr 9784/15, a co do działki nr 9784/13 wydał w dniu 8 grudnia 2020 r. zaświadczenie znak sprawy RGN.6826.11.2020 potwierdzające przekształcenie się w prawo własności użytkowania wieczystego tylko działki nr 9784/13. Organ każdą z działek potraktował jako odrębną nieruchomość.

Organ I instancji, po otrzymaniu wniosku Spółdzielni, był uprawniony do wydania zaświadczenia zgodnego z wnioskiem skarżącej bądź do odmowy wydania zaświadczenia o

żądaney treści. Tymczasem organ I instancji dokonał podziału wnioski Spółdzielni, a tym samym dokonał podziału nieruchomości, dla której prowadzona jest jedna księga wieczysta. Działanie organu I instancji jest bezprawne.

Zgodnie z art. 219 k.p.a odmowa wydania zaświadczenia bądź zaświadczenia o treści żądanej przez osobę ubiegającą się o nie następuje w drodze postanowienia, na które służy zażalenie. Organ I instancji nie wydał zaświadczenia o treści żądanej przez skarżącą, a tym samym powinien odmówić wydania zaświadczenia o treści żądanej przez skarżącą, a nie dokonywać podziału nieruchomości i odmówić wydania zaświadczenia co do działki nr 9784/15.

Organ I instancji w zaskarżonym postanowieniu, po raz kolejny, zajął stanowisko, że pojęcie nieruchomości na gruncie u.p.u.z.w tożsamy jest z pojęciem działki ewidencyjnej, w oderwaniu od pojęcia nieruchomości na gruncie wieczystoksięgowym. Organ przyjął, że wykładnia poczyniona przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Krakowie zmierza do rozszerzającej interpretacji zapisów ustawy.

Skarżący w całości zgadza się ze stanowiskiem Samorządowego Kolegium Odwoławczego dotyczącego wykładni pojęcia nieruchomości na gruncie ustawy u.p.uż.w.

Pojęcie gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe zostało zdefiniowane przez ustawodawcę w art. 1 ust. 2 u.p.uż.w, zgodnie z którym przez grunty zabudowane na cele mieszkaniowe należy rozumieć nieruchomości zabudowane wyłącznie budynkami:

- 1) mieszkalnymi jednorodziinnymi lub
- 2) mieszkalnymi wielorodzinnymi, w których co najmniej połowę liczby lokali stanowią lokale mieszkalne, lub
- 3) o których mowa w pkt 1 lub 2, wraz z budynkami gospodarczymi, garażami, innymi obiektami budowlanymi lub urządzeniami budowlanymi, umożliwiającymi prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków mieszkalnych.

Ustawa nie definiuje pojęcia nieruchomości, wobec czego należy odwołać się do definicji nieruchomości zawartej w Kodeksie cywilnym. Zgodnie z art. 46 § 1 KC nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.

Zgodnie natomiast z art. 24 ust. 1 zd. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece dla każdej nieruchomości prowadzi się odrębną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

Sąd Najwyższy w uchwale z 21 marca 2013 r., sygn. akt III CZP 8/13, wskazał, że dominująca w orzecznictwie Sądu Najwyższego jest koncepcja przewidująca pierwszeństwo wieczystoksięgowego modelu nieruchomości, w myśl której nieruchomością jest część powierzchni ziemskiej, dla której urządzono księgę wieczystą, natomiast w braku księgi wieczystej sąsiadujące ze sobą grunty należące do tego samego podmiotu stanowią jedną nieruchomość (por. uchwały SN z 7 kwietnia 2006 r., sygn. akt III CZP 24/06, z 26 kwietnia 2007 r., sygn. akt III CZP 27/07, z 26 lutego 2003 r., sygn. akt II CKN 1306/00, z 22 lutego 2012 r., sygn. akt IV CSK 278/11).

Sąd Najwyższy podkreślił, że gdy dla określonej nieruchomości zostanie założona księga wieczysta, obowiązuje reguła "jedna księga wieczysta - jedna nieruchomość", odnosząca się także do graniczących ze sobą nieruchomości, które stanowią własność tej samej osoby, a ponadto do nieruchomości stanowiących całość gospodarczą, ale nie graniczących ze sobą. Sąd Najwyższy podkreślił także, że odmienny pogląd godzi w podstawową funkcję ksiąg wieczystych, jaką jest ustalenie stanu prawnego wpisanej do księgi wieczystej nieruchomości, jako odrębnego przedmiotu własności i samoistnego przedmiotu obrotu prawnego (art. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece). Jest on także niezgodny z ustawową zasadą (art. 24 tej ustawy), że dla każdej nieruchomości prowadzi się oddzielną księgę wieczystą, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej. Uznanie zatem księgi wieczystej za czynnik wyodrębniający nieruchomość najlepiej zapewnia bezpieczeństwo obrotu nieruchomościami, a względy systemowe sprzeciwiają się przypisywaniu pojęciu nieruchomości gruntowej innego znaczenia w obrębie ustawy o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 46 § 1 KC.

Wielokrotnie Sąd Najwyższy podkreślał, że nadanie działkom odrębnych numerów geodezyjnych nie wywołuje skutków cywilnoprawnych; jeżeli takie działki objęte są jedną księgą wieczystą to bez względu na sposób rozumienia pojęcia nieruchomości składają się na jedną nieruchomość.

Stanowisko Sądu Najwyższego dotyczące pojęcia nieruchomości zgodnie przyjęte jest w orzecznictwie sądów administracyjnych, w tym na gruncie ustawy u.p.u.ż.w. np. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Warszawie z dnia 9 stycznia 2020 r. I SA/Wa 1323/19, Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego siedziba w Krakowie z dnia 15 września 2020 r. II SA/Kr 511/20.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że organ I instancji bezpodstawnie odmówił wydania zaświadczenia o żądanej treści.



W niniejszej sprawie poza sporem jest, że działka nr 9784/15 wraz z działką nr 9784/13 wpisana jest do jednej księgi wieczystej, a wobec czego stanowią jedną nieruchomość.

Mając powyższe na uwadze, skoro nieruchomość składająca się z działek ewidencyjnych nr 9784/13 oraz nr 9784/15 dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej prowadzi jedną księgę wieczystą Nr KR1B/00059464/9 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, to organ I instancji bezpodstawnie odmówił skarżącemu wydania zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkownika wieczystego w prawo własności.

Fakt zabudowania nieruchomości objętej księgą wieczystą Nr KR1B/00059464/9 budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym jest między stronami bezsporny.

Konsekwentnie organ I instancji pomija, że działka nr 9784/15 pozostaje w związku funkcjonalnym z działką zabudowaną, stanowiąc jedną nieruchomość.

Z uwagi na niewystarczającą ilość miejsc parkingowych Spółdzielnia już od paru lat miała w planach wykonanie parkingu na przedmiotowej działce. Jednak z uwagi na znaczne wydatki związane z termomodernizacją nie była w stanie zrealizować tej inwestycji. Obecnie na przedmiotowej działce został urządzony parking na potrzeby mieszkańców bloku nr 1, zlokalizowanego na działce nr 9784/13, stanowiącej z działką nr 9784/15 jedną nieruchomość. Budowa parkingu była konieczna, gdyż obecny parking nie zabezpieczał potrzeb mieszkańców bloku. Nadal działka nr 9784/15 w części stanowi skwer zieleni, przeznaczony do korzystania przez mieszkańców bloku, a szczególnie do celów

Natomiast organ I instancji w postanowieniu z dnia 30 października 2019 r. przyjmuje, że działka nr 9784/15 porośnięta jest trawą, krzewami i niewielkimi drzewami i w żaden sposób nie wpływa na racjonalne i prawidłowe korzystanie z budynku mieszkalnego, a z kolei w postanowieniu z dnia 2 grudnia 2020 r. organ stwierdza, że działka jest terenem ogólnodostępnym, służącym wszystkim mieszkańcom miasta Sucha Beskidzka. Organ pomija, że działka nr 9784/15 również jest w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni i nigdy nie korzystali z niej wszyscy mieszkańcy. Obecnie z parkingu, jak i skweru zieleni korzystają tylko mieszkańcy bloku nr 1.

Fakt, że organ II instancji rozpatrujący zażalenie nie jest uprawniony do wydania żądanego zaświadczenia, nie uprawnia organ I instancji do wydawania postanowienia sprzecznego ze wskazaniami organu II instancji. Mimo korzystnego rozstrzygnięcia dla

skarżącego przez organ II instancji jego wniosek jest - po raz kolejny - załatwiany negatywnie.

Należy zaznaczyć, że nie nastąpiła zmiana ani stanu faktycznego, ani prawnego, która uprawniała by organ I instancji do odstąpienia od wykładni przepisów ustawy u.p.uż.w. przedstawionej przez organ II instancji. Obecne stanowisko organu I instancji stanowi kolejną polemikę z prawidłowym stanowiskiem organu II instancji.

Skarżący w całości podtrzymuje stanowisko zawarte w zażaleniu z dnia 21 marca 2019 r. oraz w zażaleniu z dnia 13 listopada 2019 r., a przedstawione w nim zarzuty są aktualne również wobec zaskarżonego postanowienia.

Biorąc powyższe pod uwagę wnosimy jak na wstępie.

Załączniki:

- 1) odpis KRS skarżącego
- 2) odpis zażalenia

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"BESKID"  
34-200 Sucha Beskidzka  
ul. Mickiewicza 44  
tel. (033) 874-21-42

WICEPREZES ZARZĄDU  
SM "BESKID"  
lic. zarządca nr 13957  
*Halina Kudzia*

PREZES ZARZĄDU  
KIEROWNIK SPÓŁDZIELNI  
*Krzysztof Król*  
mgr Krzysztof Król

**ZA ZGODNOŚĆ  
Z ORYGINAŁEM**

PREZES ZARZĄDU  
KIEROWNIK SPÓŁDZIELNI  
*Krzysztof Król*  
mgr Krzysztof Król

Wniosek o wpis do Krajowego Rejestru Sądowego, w tym do Krajowego Rejestru Przedsiębiorców, złożony w dniu 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym  
 jest przyjmowany przez Centralną Informację, nie wymaga podpisu i pieczęci.

## KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

### KRAJOWY REJESTR SĄDOWY

Stan na dzień 14.12.2020 godz. 10:16:01

Numer KRS: 0000150949

### Informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu Z REJESTRU PRZEDSIĘBIORCÓW

Data rejestracji w Krajowym Rejestrze Sądowym		20.02.2003	
Data wpisu	Numer wpisu	---	Data dokonania wpisu
	Wynagrodzenie	---	30.06.2020
	Wynagrodzenie akt	KUF/213119/20/752	
Oznaczenie sądu		SYSTEM	

### Dział 1

#### Rubryka 1 - Dane podmiotu

1. Oznaczenie formy prawnej	SPÓŁDZIELNIA
2. Numer REGON/NIP	REGON: 000486304, NIP: 5520101129
3. Nazwa	SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA "BESKID" W SUCHY BIESKIDZKIEJ
4. Dane o wcześniejszej rejestracji	REJESTR SPÓŁDZIELNI I SĄD REJONOWY W BIELSKU-BIAŁEJ VIII WYDZIAŁ GOSPODARCZY KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO
5. Czy przedsiębiorca prowadzi działalność gospodarczą z innymi podmiotami na podstawie umowy spółki cywilnej?	NIE
6. Czy podmiot posiada status organizacji pożytku publicznego?	---

#### Rubryka 2 - Siedziba i adres podmiotu

1. Siedziba	kraj POLSKA, woj. MAŁOPOLSKIE, powiat SUSKI, gmina SUCHA BIESKIDZKA, miejsc. SUCHA BIESKIDZKA
2. Adres	ul. MICKIEWICZA, nr 44, lok. ---, miejsc. SUCHA BIESKIDZKA, kod 34-200, poczta SUCHA BIESKIDZKA, kraj POLSKA
3. Adres poczty elektronicznej	---
4. Adres strony internetowej	---

Brak wpisów



1. Imię	HALINA JÓZEFA
2. Numer PESEL	55061413824
4. Funkcja w organie reprezentującym	V-CE PRZEDS. ZARZĄDU
5. Czy osoba wchodząca w skład zarządu została zawieszona w czynnościach?	NIE
6. Data do jakiej została zawieszona	-----

### Rubryka 2 - Organ nadzoru

1. Nazwa organu	RADA NADZORCZA
-----------------	----------------

#### Podrubryka 1

#### Dane osób wchodzących w skład organu

1	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	SMOLIK
	2. Imiona	MARIA
	3. Numer PESEL/REGON	50011016264
	4. Numer NIP	****
2	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	RACZKA
	2. Imiona	TADEUSZ
	3. Numer PESEL/REGON	49012515593
	4. Numer NIP	****
3	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	REJOWSKA
	2. Imiona	ANNA
	3. Numer PESEL/REGON	52031316988
	4. Numer NIP	****
4	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	POCHOPIEN
	2. Imiona	FRANCISEK
	3. Numer PESEL/REGON	51120710610
	4. Numer NIP	****
5	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	NIECKULA
	2. Imiona	JÓZEF
	3. Numer PESEL/REGON	49030701811
	4. Numer NIP	****
6	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	KIERZKOWSKA
	2. Imiona	GRAZYNA
	3. Numer PESEL/REGON	59062203085
	4. Numer NIP	****

	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	IELONIEC
	2. Imiona	IERZY
	3. Numer PESEL/REGON	41061107750
	4. Numer KRS	****
10	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	WÓJTOWICZ
	2. Imiona	ANNA
	3. Numer PESEL/REGON	63073009060
	4. Numer KRS	****
11	1. Nazwisko / Nazwa lub firma	STANASZEK
	2. Imiona	KRYSTYNA
	3. Numer PESEL/REGON	43013002083
	4. Numer KRS	****

### Rubryka 3: Prokurenci

Brak wpisów

### Rubryka 4: Pełnomocnicy

Brak wpisów

## Dział 3

### Rubryka 1: Przedmiot działalności

1. Przedmiot przeważającej działalności przedsiębiorcy	1	68, 20, Z, WYNAJEM I ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WŁASNYMI LUB DZIERŻAWIONYMI
2. Przedmiot pozostałej działalności przedsiębiorcy	1	68, 32, Z, ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYKONYWANE NA ZLECENIE
	2	68, 10, Z, KUPNO I SPRZEDAŻ NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK
	3	41, 10, Z, REALIZACJA PROJEKTÓW BUDOWLANYCH ZWIĄZANYCH ZE WZNOSENIEM BUDYNKÓW
		60, 20, Z, NADAWANIE PROGRAMÓW TELEWIZYJNYCH OGÓLNODOSTĘPNYCH I ABONAMENTOWYCH
		35, 30, Z, WYTWARZANIE I ZAOPATRYWANIE W PARĘ WODNĄ, GORĄCĄ WODĘ I POWIETRZE DO UKŁADÓW KLIMATYZACYJNYCH
	93, 29, Z, POZOSTAŁA DZIAŁALNOŚĆ ROZRYWKOWA I REKREACYJNA	

### Rodzaje rokowań

1. Wzrosty cen w okresie rocznym (wzrost cen finansowych)	17.07.2003	01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	05.07.2004	01.01.2003-31.12.2003
	11.07.2005	01.01.2004 - 31.12.2004
	14.08.2006	01.01.2005 - 31.12.2005R

	16.01.2007	01.01.2006-31.12.2006
	09.07.2008	01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	10.07.2009	01.01.2008-31.12.2008 ROK
	12.07.2010	01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	08.07.2011	01.01.2010-31.12.2010
	23.06.2012	01.01.2011 - 31.12.2011 R.
	28.06.2013	01.01.2012-31.12.2012
	01.07.2014	OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	28.08.2015	OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	21.06.2016	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	24.06.2017	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	22.06.2018	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	07.06.2019	OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	30.06.2020	OD 01.01.2019 DO 31.12.2019
3. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego	1	***** 01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	2	***** 01.01.2003-31.12.2003
	3	***** 01.01.2004 - 31.12.2004
	4	***** 01.01.2005 - 31.12.2005R
	5	***** 01.01.2006-31.12.2006
	6	***** 01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	7	***** 01.01.2008-31.12.2008 ROK
	8	***** 01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	9	***** 01.01.2010-31.12.2010
	10	***** 01.01.2011 - 31.12.2011 R.
	11	***** 01.01.2012-31.12.2012
	12	***** OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	13	***** OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	14	***** OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	15	***** OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
	16	***** OD 01.01.2017 DO 31.12.2017
	17	***** OD 01.01.2018 DO 31.12.2018
	18	***** 01.01.2002R. - 31.12.2002R.
	19	***** 01.01.2003-31.12.2003
	20	***** 01.01.2004 - 31.12.2004
4. Wzmianka o złożeniu uchwały lub postanowienia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego podmiotu	1	***** 01.01.2005 - 31.12.2005R
	2	***** 01.01.2006-31.12.2006
	3	***** 01.01.2007 R. - 31.12.2007 R.
	4	***** 01.01.2008-31.12.2008 ROK
	5	***** 01.01.2009 R. - 31.12.2009 R.
	6	***** 01.01.2010-31.12.2010
	7	***** 01.01.2011 - 31.12.2011 R.
	8	***** 01.01.2012-31.12.2012
	9	***** OD 01.01.2013 DO 31.12.2013
	10	***** OD 01.01.2014 DO 31.12.2014
	11	***** OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
	12	***** OD 01.01.2016 DO 31.12.2016

14	***	OD 01.01.2015 DO 31.12.2015
15	***	OD 01.01.2016 DO 31.12.2016
16	***	OD 01.01.2017 DO 31.12.2017

### Rubryka 3

Brak wpisów

### Rubryka 4 - Przedmiot działalności statutowej organizacji pożytku publicznego

Brak wpisów

### Rubryka 5 - Informacja o dniu kończącym rok obrotowy

Jeżeli inny niż pierwszy rok obrotowy  
został wybrany w sprawozdaniu  
finansowym

01.01.2015

## Dział 4

### Rubryka 1 - Zaległości

Brak wpisów

### Rubryka 2 - Wierzytelności

Brak wpisów

Rubryka 3 - Informacje o oddaleniu wniosku o ogłoszenie upadłości na podstawie art. 13 ustawy z 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe albo o zabezpieczeniu majątku dłużnika w postępowaniu w przedmiocie ogłoszenia upadłości albo w postępowaniu restrukturyzacyjnym albo po prawomocnym umorzeniu postępowania restrukturyzacyjnego

Brak wpisów

Rubryka 4 - Umorzenie prowadzonej przeciwko podmiotowi egzekucji z uwagi na fakt, że z egzekucji nie uzyska się sumy wyższej od kosztów egzekucyjnych

Brak wpisów

## Dział 5

### Rubryka 1 - Kurator



Brak wpisów

## Dział 6

### Rubryka 1 - Likwidacja

Brak wpisów

### Rubryka 2 - Informacja o połączeniu/podziale lub przekształceniu spółdzielni

Brak wpisów

### Rubryka 3 - Zarząd komisaryczny

Brak wpisów

### Rubryka 4 - Informacja o postępowaniu upadłościowym

Brak wpisów

### Rubryka 5 - Informacja o postępowaniu układowym

Brak wpisów

### Rubryka 6 - Informacje o postępowaniach restrukturyzacyjnych, o postępowaniu naprawczym lub o przymusowej restrukturyzacji

Brak wpisów

### Rubryka 7 - Informacja o zawieszeniu działalności gospodarczej

Brak wpisów

### Rubryka 8 - Informacje o rozwiązaniu Spółdzielni

Brak wpisów