

# Kilka osób utrudnia życie mieszkańcom

**Dlaczego w niektórych sektorach ustało przekształcenie lokali na odrębną własność, a ich właściciele nie mogą sprzedać swoich mieszkań? Bo kilka osób z niezrozumiałych powodów postanowiło powiedzieć: nie, bo nie.**

Na początek trochę historii, która wyjaśni skąd się wziął problem. Przed 1995 rokiem wiele osób, których nie było stać na mieszkanie postanowiło zaadaptować pomieszczenia na ostatnich piętrach wieżowców na cele mieszkaniowe. Te lokale zostały od spółdzielni wydzierżawione, wykupione, a mieszkańcy uzyskali albo lokatorskie prawo do lokalu, albo też po wykupieniu, prawo własnościowe. Dotychczas obowiązujące przepisy nie traktowały jednak lokali jak mieszkań. Stało się to dopiero niedawno, po zmianie Prawa Budowlanego.

W tej sytuacji Zarząd SM „Na Skarpie” postanowił i tym mieszkańcom – tak jak i ponad dwóm tysiącom innym, którzy już to zrobili – dać możliwość przekształcenia lokali w odrębną własność, gdyż mają do tego pełne prawo. I tutaj zaczęły się problemy. - Takie przekształcenie wymaga zmiany w księdze wieczystej całej nieruchomości na którą składają się poszczególne budynki. Jest to jednak praktycznie tylko czynność techniczna polegająca na nowym policzeniu udziałów w gruncie proporcjonalnych do wielkości mieszkania wraz z powierzchnią przynależną. Ponieważ te powierzchnie są naprawdę niewielkie to powodują minimalne zmiany dla poszczegól-

**Spółdzielni trudno zrozumieć „racje” protestujących o milionowy ułamek nie mający realnego wpływu na ich własność - wobec prawa innych mieszkańców, którzy przez te osoby własności nabyć nie mogą**

nych mieszkań – tłumaczy Romana Ziótkowska, radca prawny SM „Na Skarpie”.

## Protesty

Okazało się jednak, że po kilka osób w różnych sektorach co do zasady postanowiło zaprotestować, nie wyrazić zgody na zmiany udziałów i w ten sposób zablokować cały proces. Był również tak kuriozalny przykład, że jeden z protestujących nie zgodził się na zmianę numeru księgi wieczystej. Zmiana akurat w tym wypadku była niezależna od spółdzielni. Sąd zmieniał po prostu księgi papierowe na elektroniczne-komputerowe, stąd zmiana numeru. Ten przypadek pokazuje tak naprawdę o co chodzi. - Są na osiedlu osoby, które dla zasady protestują przeciwko wszystkiemu. Jest kilka osób, które opowiadają niestworzone historie o tym, że ktoś sprzedaje majątek Spółdzielni, dlatego trzeba zmienić udziały oraz numery ksiąg wieczystych. Wyjaśniamy, że są to zmiany wyłącznie techniczne. Nikt niczego nie sprzedaje, bo mieszkańcy już dawno wykupili te pomieszczenia i chodzi wyłącznie o uregulowanie ich statusu prawnego – mówi Wojciech Pronobis, prezes SM „Na Skarpie”.

## Przykład 2.

Na nieruchomości Maciej I i Karolina II po zmianie prawa budowlanego lokale na ostatnich piętrach w wieżowcach stały się formalnie mieszkaniami. Zarząd zmienił więc udziały w nieruchomości, zmieniły się zapisy w księgach wieczystych i udział w gruncie, np. z 0,000799 na 0,000794. Po tych formalnościach spółdzielnia załatwia kolejne wnioski o przekształcenie mieszkań w odrębną własność, a tygodniowo podpisanych jest po kilka aktów notarialnych. Kto chce sprzedać mieszkanie – odrębną własność – może to normalnie zrobić.

wchodzi wiele budynków. I tak np. mieszkający na nieruchomości Jacek, Karolina II, Maciej I, Bożena III, Jan i Krystyna nie mają żadnych problemów.

## Gdzie i jak to wygląda?

Przekształcenia lokali odbywają się normalnie, ten kto chce, może mieszkanie sprzedać - Nie było żadnych osób, które posłuchały nieprawdziwych informacji tzw. życzliwych i protestowały dla zasady. Jak to wygląda w innych nieruchomościach?

-Zarząd przygotował odpowiednie projekty aktów notarialnych i w najbliższym czasie dokona sprostowania udziałów dla nieruchomości Karolina I i Maciej II.

- Na nieruchomości Bożena I i Bożena II uchwały zarządu są już prawomocne, ale niektórzy nie godzą się na zmianę zapisów w księgach wieczystych.

- Na Reginie trwa jedno postępo-

## Jakie są konsekwencje?

Co to oznacza dla mieszkańców? - Ci, którzy złożyli wnioski o przekształcenie nie mogą tego zrobić. Nie można dokonać bowiem przekształcenia bez jasnej sytuacji w księgach wieczystych – tłumaczy Romana Ziótkowska. Jest też drugi problem. - Mieszkańcy, którzy mają

## Przykład 1.

Na Nieruchomości Regina pan Jan Kowalski (nazwisko zmienione) złożył niedawno wniosek o przekształcenie mieszkania na odrębną własność. Był za granicą i wcześniej nie mógł tego zrobić. W spółdzielni dowiedział się, że musi czekać. Jak długo? Aż sąd wyda prawomocny wyrok. Stało się tak, bo jedna protestująca osoba nie zgodziła się na zmianę udziału w gruncie, więc nie można dokonać zmiany w księdze.

zawarte akty notarialne lecz oczekują na założenie księgi wieczystej nie mogą korzystać z praw własności w tym sprzedać lub darować mieszkania - uzupełnia radca prawny.

Pikanterii sprawie dodaje fakt, że np. w sektorze Bożena I protestują dwie rodziny, które same skorzystały z możliwości przekształcenia mieszkania, ale ich obecna postawa uniemożliwia to innym. - Poprośmy może np. sąsiadów, by wpłynęły na takie osoby. Może wtedy zrozumieją, że ich zachowanie niczego dobrego nie przynosi, a jak już to same szkody. Zapraszamy do Spółdzielni wszystkich, również tych, którzy działają przeciw wcale nie spółdzielni, ale zwykłym mieszkańcom. Krok po kroku wyjaśnimy co chcemy zrobić i co to oznacza – zachęca prezes Pronobis.

SM „Na Skarpie” jest podzielona na nieruchomości w skład których

wanie sądowe, które uniemożliwia zrobienie czegokolwiek w zakresie przekształceń w całym sektorze -Na Annie i Wojciechu oczekujemy, że uprawomocnią się uchwały i jeśli nie będzie protestów będzie można przekształcać mieszkania.

## Co dalej?

Co w sytuacji, gdy jednak nie uda się polubownie przekonać protestujących do wyrażenia zgody? - Będziemy zmuszeni iść z tymi osobami do sądu. Oznacza to stratę czasu dla wszystkich mieszkańców, którzy nie mogą sprzedać mieszkania czy też przekształcić swojego lokalu. Natomiast ci, którzy przegramy procesy poniosą później koszty sądowe – mówi prezes Wojciech Pronobis. W nieruchomościach, gdzie nie doszło do oprostowania uchwał przekształcenia odbywają się w sposób ciągły.