

Warszawa, dnia 14.01.2022 r.

L.dz. 05/1017/21

KANCELARIA SENATU



03980200558493
RPWW/1473/2022 P zał.
2022-01-20 rej. Bronisz Karol

**Szanowny Pan
Krzysztof Kwiatkowski
Przewodniczący Komisji Ustawodawczej
Senat RP**

Szanowny Panie Przewodniczący!

W odpowiedzi na pismo z dnia 22 listopada 2021 roku (BPS.DKS.KU.0401.37.2021) przesyłające projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 562) niniejszym w imieniu Krajowej Rady Notarialnej przedstawiam następujące stanowisko:

Zasadnicza regulacja projektu polega na uchyleniu art. 35 i 36 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz wprowadzeniu instytucji przemilczenia. Zgodnie z proponowanym w art. 2 ust. 1 rozwiązaniem spółdzielnia, która na gruncie będącym w dniu 5 grudnia 1990 r. w jej posiadaniu i stanowiącym własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub związku takich jednostek wybudowała sama lub wybudował jej poprzednik prawny budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, nabywa, nieodpłatnie, po upływie 2 lat od dnia wejścia ustawy w życie, własność tego gruntu przez przemilczenie w takim zakresie, w jakim grunt ten jest niezbędny do prawidłowego korzystania z budynków i innych urządzeń.

Przedstawiona propozycja – zdaniem Krajowej Rady Notarialnej - nie zasługuje na poparcie. Wprowadzenie w projektowanej ustawie konstrukcji przemilczenia, jako sposobu nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową własności gruntu, który znajdował się w jej posiadaniu w dniu 5 grudnia 1990 r. budzi poważne zastrzeżenia z punktu widzenia standardów konstytucyjnych. Jak przyjął Trybunał Konstytucyjny zagwarantowanie spółdzielniom mieszkaniowym tytułu prawnego do nieruchomości gruntowej, umożliwiającego uzyskanie przez członków spółdzielni mieszkaniowych (i innych uprawnionych) własności lokali, nie jest wartością konstytucyjną, której urzeczywistnienie usprawiedliwiłoby naruszenie samodzielności gmin. W ślad za tym należy wywieść, że nabycie nieodpłatnie własności gruntów nie służy uzasadnionemu konstytucyjnie celowi o charakterze publicznym. Tym samym taka ingerencja w prawo własności jednostek samorządu terytorialnego narusza zasadę ich samodzielności wyrażoną w art. 165 Konstytucji.

Projektowane rozwiązanie ocenić należy jako nieproporcjonalne. Mechanizmem wystarczającym, mniej ingerencyjnym dla jednostek samorządu terytorialnego niż przymusowe pozbawienie własności bez odszkodowania, jest przyznanie spółdzielniom roszczenia o przeniesienie własności za odpowiednim wynagrodzeniem.

Do nadzwyczajnych trybów pozbawienia własności należy podchodzić ostrożnie i z uwzględnieniem wszystkich ścierających się interesów. Nie spełnia tych wymogów zaproponowane w projekcie rozwiązanie, które pomija interesy mieszkańców gmin, a także może pogorszyć sytuację prawną osób trzecich.

Co więcej, projektowane rozwiązanie stawia w dogodniejszej sytuacji opieszale spółdzielnie, które pomimo istnienia stosownych instrumentów prawnych nie doprowadziły do uzyskania tytułu prawnego do gruntu.

Z poważaniem!

**Prezes
Krajowej Rady Notarialnej**

Lech Borzemski