



SENAT RP

ZAPIS STENOGRAFICZNY

Wspólne posiedzenie
Komisji Gospodarki Narodowej (21.)
oraz Komisji Ustawodawczej (40.)
w dniu 25 kwietnia 2012 r.

VIII kadencja

Porządek obrad:

1. Pierwsze czytanie projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 58).

(Początek posiedzenia o godzinie 8 minut 30)

(Posiedzeniu przewodniczy przewodniczący Komisji Ustawodawczej Piotr Zientarski)

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dzień dobry państwu.

W imieniu dwóch komisji, Komisji Gospodarki Narodowej oraz Komisji Ustawodawczej, otwieram wspólne posiedzenie.

Przedmiotem naszego posiedzenia jest rozpatrzenie tak zwanej inicjatywy powyrokowej, czyli inicjatywy przedstawionej przez Komisję Ustawodawczą, dotyczącej realizacji dwóch wyroków Trybunału Konstytucyjnego stwierdzających niezgodność z konstytucją przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Chodzi o wyrok z dnia 29 października 2010 r. i wyrok z 21 grudnia 2005 r. Połączyliśmy te dwa wyroki w jedną inicjatywę.

Przedstawicielem wnioskodawców, czyli Komisji Ustawodawczej, jest pan senator Matusiewicz, ale zanim oddam mu głos, chciałbym bardzo serdecznie przywitać gości przybyłych na dzisiejsze posiedzenie naszych komisji.

Serdecznie witam pana ministra Piotra Stycznia z Ministerstwa Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej; przedstawicielkę Krajowej Rady Notarialnej, panią Dominikę Śnieżko-Matejek; badaczy z Instytutu Studiów Politycznych Polskiej Akademii Nauk, pana Karola Węgrzyna i panią Ewę Zielińską. Witam pana Krzysztofa Buczyńskiego, starszego radcę w Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa; pana Wojciecha Fortuńskiego, notariusza; panią Martę Kaczmarczyk, starszą specjalistkę w Departamencie Mieszkalnictwa; i panią Agnieszkę Kłoskowską-Dudzińską, która także jest badaczem w Instytucie Studiów Politycznych PAN. Witam panią Magdalenę Malinowską-Wójcicką, główną specjalistkę w Departamencie Prawa Cywilnego w Ministerstwie Sprawiedliwości; pana Bolesława Melucha ze Związku Banków Polskich i pana Pawła Skopińskiego, radcę prawnego w Departamencie Prawnym i Procesowym w Ministerstwie Skarbu Państwa.

Witam serdecznie wszystkich panów senatorów, pana marszałka, panów przewodniczących. Za chwilę dojdzie pan przewodniczący Marek Ziółkowski.

Komisje mają kworum, więc rozpoczynamy.

Udzielam głosu przedstawicielowi wnioskodawców, panu senatorowi Matusiewiczowi. Bardzo proszę.

Senator Andrzej Matusiewicz:

Dziękuję bardzo.

Panowie Przewodniczący! Wysokie Komisje! Szanowni Państwo! Zaproszeni Goście!

Tak jak pan przewodniczący Zientarski wspomniał, mamy tu inicjatywę powyrokową, która dotyczy dwóch wyroków Trybunału Konstytucyjnego.

Pierwszy to wyrok z 29 października 2010 r. dotyczący art. 35 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepis ten miał na celu regulację prawną stanów własności nieruchomości, na których spółdzielnie mieszkaniowe wybudowały budynki mieszkalne, i stwarzał dość szczególną instytucję, bo również na podstawie przepisów kodeksu cywilnego, mianowicie na podstawie art. 231, który mówi o prawie zabudowy, czy art. 172 mówiącego o zasiedzeniu, można było dochodzić uznania nabycia własności przez zasiedzenie.

A stany prawne były różne – w księgach wieczystych często nie było wpisanych właścicieli lub byli wpisani ich poprzednicy prawni, bo zarządy niektórych spółdzielni nie dbały o stan prawny i nie wpisywały decyzji o wieczystym użytkowaniu nieruchomości, na których później budowano budynki. Zamierzeniem ustawodawcy było wprowadzenie takiego szczególnego trybu, który w teorii i w orzecznictwie Sądu Najwyższego przybrał określenie szczególnego zasiedzenia czy quasi-zasiedzenia – wtedy wystarczyło, że w dniu 5 grudnia 1990 r. spółdzielnie były w posiadaniu danych gruntów. I nieważne było, czy występowała przesłanka dobrej wiary, nieważny był też czas posiadania – choć w dniu 5 grudnia 1990 r. obowiązywały już nowe przepisy o zasiedzeniu i w przypadku złej wiary ten czas to było trzydzieści lat, a w przypadku dobrej wiary ten czas to było dwadzieścia – nieistotny był również sam rodzaj posiadania. Spółdzielnie i tak, jako posiadacze zależni, mogły domagać się uznania zasiedzenia i w niektórych przypadkach mogły korzystać z tej szczególnej regulacji, nabywając prawo własności w drodze tak zwanego wykupu na podstawie orzeczenia sądu, który formułował stosowne oświadczenie o przeniesieniu własności nieruchomości. W takich przypadkach wystarczyło, że spółdzielnie wykazały, iż mają decyzję o pozwoleniu na budowę czy decyzję lokalizacyjną. A wcześniej tryb wydawania pozwolenia na budowę był, jak państwo pamiętacie, bardziej skomplikowany – trzeba było mieć wskazanie lokalizacyjne, decyzję lokalizacyjną, zatwierdzony plan realizacyjny i dopiero wtedy było pozwolenie na budowę.

Trybunał Konstytucyjny uznał, że omawiany przepis zmierzający do nabycia własności jest niezgodny z szeregiem przepisów konstytucji, między innymi z art. 2, który określa zasady demokratycznego państwa prawa. I tutaj propozycja Komisji Ustawodawczej jest taka, żeby ten przepis, czyli art. 35 ust. 4¹, uchylić. Pozostaje tylko kwestia ustanowienia terminu wejścia w życie ustawy, którą będziemy przyjmować. Zostało zaproponowane, żeby to były dwa miesiące od dnia ogłoszenia. Można się zastanawiać, czy rzeczywiście jest to *vacatio legis* wystarczające do tego, żeby wszystkie zainteresowane podmioty przygotowały się do wejścia w życie ustawy. Są też propozycje – państwo będziecie je tutaj przedstawiać – dłuższego okresu *vacatio legis*.

Drugie orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego – to jest to orzeczenie starsze, jeszcze z roku 2005, dokładnie z 21 grudnia – dotyczy kwestii związanych z hipoteką ustanowioną na nieruchomościach będących własnością spółdzielni mieszkaniowych. Mianowicie w przypadku, gdy jest ustanowiona odrębna własność lokalu – a to jest proces, który może następować jedynie z inicjatywy członków... Był zapis, że takie hipoteki wygasają. Trybunał Konstytucyjny również ten zapis uznał za niezgodny z konstytucją, gdyż stopnie zabezpieczenia wierzytelności hipotecznych były tutaj różne. Bo jeżeli dany członek spółdzielni nie ustanowił odrębnej własności lokalu, to nie było, że tak powiem, odpowiedniego wpisu dotyczącego jego nieruchomości, czyli nie było obciążenia, lub to wszystko następowało w późniejszym czasie.

I jest propozycja, aby uchylić również ten przepis, czyli art. 44 ust. 1¹, 2¹ i 4.

Tyle tak pokrótce chciałem przedstawić. Myślę, że państwo, którzy wnieśli odpowiednie propozycje zmian, a w szczególności propozycję przedłużenia *vacatio legis*, zabiorą głos w tej sprawie. Dziękuję bardzo.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo panu senatorowi, przedstawicielowi wnioskodawców.

Chciałbym przywitać przybyłego na nasze posiedzenie dyrektora Departamentu Prawa Cywilnego, pana Jana Bołonkowskiego.

Chciałbym również poinformować państwa, że w ramach konsultacji nasza komisja zwróciła się o opinie do ministra transportu, budownictwa i gospodarki morskiej, ministra sprawiedliwości, ministra skarbu państwa, Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych, Unii Spółdzielców Mieszkaniowych w Polsce, Polskiej Unii Właścicieli Nieruchomości, Helsińskiej Fundacji Praw Człowieka, Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa, Naczelnej Rady Adwokackiej, Krajowej Izby Radców Prawnych, Naczelnego Sądu Administracyjnego, Sądu Najwyższego, Stowarzyszenia Sędziów „Themis”, Stowarzyszenia Sędziów Polskich „Iustitia”, Krajowej Rady Notarialnej, Krajowej Rady Komorniczej, Związku Banków Polskich i Krajowej Rady Sądownictwa. Przedstawiciele niektórych wymienionych instytucji są obecni na dzisiejszym posiedzeniu. Większość opinii instytucje już wyśtosoowały na piśmie. Jeśli państwo tutaj obecni chcieliby

zabrać głos, to bardzo proszę, teraz jest okazja. Tak że jeśli ktoś z gości chciałby zabrać głos, to bardzo proszę. Nie widzę chętnych. Rozumiem, że stanowiska przedstawione na piśmie nie ulegają modyfikacji.

Udzielam głosu Biuru Legislacyjnemu. Czy biuro proponuje jakieś ewentualne zmiany, korekty w stosunku do pierwotnego projektu?

Ekspert do spraw Legislacji w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu Marek Jarentowski:

Nie mamy uwag dodatkowych.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Otwieram dyskusję.

Czy ktoś z państwa senatorów chciałby zabrać głos?

Proszę bardzo, pan senator, pan przewodniczący Kleina.

Senator Kazimierz Kleina:

Panie Przewodniczący, chcę zapytać o kwestię *vacatio legis*, bo senator zgłasza problem dotyczący tego, czy ewentualnie wydłużyć ten czas, czy jest on wystarczający. I może opinia Biura Legislacyjnego w tej sprawie byłaby przydatna.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Proszę bardzo.

Ekspert do spraw Legislacji w Biurze Legislacyjnym w Kancelarii Senatu Marek Jarentowski:

Jeśli można, to zauważę, że swego rodzaju *vacatio legis*, w cudzysłowie, trwa już kilkanaście lat, bo właśnie po to ustawodawca niejako zawiesił wejście w życie ogólnych reguł kodeksu cywilnego, na podstawie których spółdzielnie zawsze mogłyby domagać się ustalenia stanu prawnego.

My proponujemy tu dwa miesiące, ale jednocześnie zwracam uwagę na przepis przejściowy mówiący o tym, że jeśli w czasie tych dwóch miesięcy spółdzielnia choćby rozpocznie procedurę, to do tej procedury nadal będą miały zastosowanie dotychczasowe przepisy. Tak że spółdzielnia nie może być zaskoczona. Projekt jest już znany z poprzedniej kadencji, zainteresowane spółdzielnie wiedzą, że ustawodawca planuje uchwalenie ustawy, jeśli ona się ukaże, to spółdzielnie będą miały dwa miesiące, żeby choćby rozpocząć procedurę, a wtedy będą jeszcze mogły skorzystać ze starych przepisów. Dlatego nam się wydaje, że termin dwumiesięczny jest wystarczający.

Przewodniczący Piotr Zientarski:

Dziękuję bardzo.

Nie przypomniałem, że to jest rzeczywiście ponowienie inicjatywy z poprzedniej kadencji. W wyniku działania za-

sady dyskontynuacji prace w Sejmie nie zostały ukończone.
Tak że ta kwestia została wyjaśniona.
Przystępujemy do głosowania.
Kto jest za przyjęciem projektu w wersji przedstawionej
na piśmie? (22)
Kto jest przeciwny? (0)

Kto się wstrzymał? (0)
Czyli projekt został przyjęty jednomyślnie.
Proponuję, ażeby przedstawicielem obu komisji był pan
senator Matusiewicz. Nie widzę innych propozycji.
Dziękuję gościom za przybycie, dziękuję państwu.
Zamykam posiedzenie połączonych komisji.

(Koniec posiedzenia o godzinie 8 minut 44)

Kancelaria Senatu

Opracowanie:

Biuro Prac Senackich, Dział Stenogramów

Druk i łamanie: Biuro Informatyki, Dział Edycji i Poligrafii