



Minister Rozwoju,  
Pracy i Technologii

---

Data: 27 maja 2021  
Znak sprawy:  
DN.053.3.2021DN.053.3.2021

**Pan**  
**Prof. Tomasz Grodzki**  
**Marszałek Senatu RP**

**Dotyczy: *petycji w sprawie podjęcia inicjatywy ustawodawczej dotyczącej kontynuowania procesu legislacyjnego w celu uregulowania całości spraw i problemów dotyczących nieruchomości gruntowych użytkowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (P10-108/20)***

**Szanowny Panie Marszałku,**

w odpowiedzi na wystąpienie Komisji Praw Człowieka, Praworządności i Petycji z dnia 7 maja 2021 r. – znak: BPS.DKS.KPCPP.0330.11.2021 dotyczące stanowiska resortu rozwoju, pracy i technologii wobec kwestii podniesionych w petycji Stowarzyszenia Spółdzielców Mieszkaniowych i Zarządców Nieruchomości „Konfederacja Warszawska” w sprawie podjęcia inicjatywy ustawodawczej dotyczącej kontynuowania procesu legislacyjnego w celu uregulowania całości spraw i problemów dotyczących nieruchomości gruntowych użytkowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe (P10-108/20), uprzejmie przedstawiam następujące informacje.

Resort rozwoju, pracy i technologii na bieżąco monitoruje stan realizacji pierwszego etapu powszechnego uwłaszczenia w drodze 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. 2040), zwanej dalej „ustawą o przekształceniu”.

Doświadczenie ponad dwóch lat obowiązywania instytucji przekształcenia *ex lege* dostarczyło wniosków m. in. o zasadności rozszerzenia zakresu przedmiotowego ustawy na nieruchomości pełniące służebną rolę względem zabudowy mieszkaniowej. W szczególności dostrzeżono doniosłość postulatu uwłaszczenia gruntów służących ogółowi

członków spółdzielni mieszkaniowych, integralnie związanych z realizacją celu mieszkaniowego, dla którego dedykowano rozwiązania przewidziane w ustawie.

W odpowiedzi na postulaty środowisk spółdzielczych podjęto prace nad opracowaniem założeń zmian w obowiązujących przepisach, obejmujących swoim zakresem m. in. rozszerzenie zakresu przedmiotowego przekształcenia z mocy prawa na grunty spółdzielni mieszkaniowych, które nie są wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej, jak również oddane tym podmiotom w użytkowanie wieczyste po dniu 31 grudnia 2018 r.

To ostatnie rozwiązanie ma na celu zrównanie sytuacji prawnej spółdzielni, które uzyskały użytkowanie wieczyste w ramach realizacji roszczenia o przyznanie trwałego tytułu praworzeczonego do gruntu oraz podmiotów, które prawem tym dysponowały na dzień 1 stycznia 2019 r. i w konsekwencji stały się beneficjentami uwłaszczenia *ex lege*.

W toku prac nad projektem nowelizacji ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów Ministerstwo Rozwoju, Pracy i Technologii wystąpiło do organizacji zrzeszających spółdzielnie mieszkaniowe o udostępnienie danych dotyczących skali gruntów potencjalnie podlegających przekształceniu z mocy prawa oraz liczby beneficjentów projektowanych zmian w ustawie. Informacje te posłużą do oceny zasadności podejmowania interwencji legislacyjnej oraz oceny skutków regulacji.

W nawiązaniu do postulatu zawartego w punkcie 3 Petycji wyjaśniam, że ustawodawca w przeszłości wielokrotnie podejmował próby rozwiązania problemu gruntów o nieuregulowanym stanie prawnym zabudowanych budynkami należącymi do zasobów spółdzielni mieszkaniowych. Należy podkreślić, że przez grunty o nieuregulowanym stanie prawnym należy rozumieć nieruchomości gruntowe odnośnie których nie jest znany właściciel, użytkownik wieczysty lub osoba dysponująca ograniczonym prawem rzeczowym, jak również grunty do których tytuł prawny pozostaje sporny.

W kontekście potrzeby regulacji stanu prawnego nieruchomości spółdzielni na szczególną uwagę zasługuje wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010 r., sygn. akt P 34/08, w uzasadnieniu którego wskazano, iż kolejne nowelizacje i zmiany normatywnych koncepcji spółdzielczości mieszkaniowej budzą wątpliwości z punktu widzenia zasady pewności prawa oraz zasady ochrony zaufania do państwa i prawa (art. 2 Konstytucji). Na tle art. 2 Konstytucji wyłania się zagadnienie dopuszczalności rozwiązywania tego samego problemu (uporządkowanie uprawnień spółdzielni do gruntu), a w ten sposób ciągłego premiowania określonego rodzaju podmiotów. Trybunał podniósł, że kolejne zmiany w tym zakresie w istocie prowadzą do uprzywilejowania tych spółdzielni

mieszkaniowych, które mimo tworzenia im na przestrzeni wielu lat dogodnych warunków uzyskania tytułu prawnego do gruntów nie skorzystały z transformacyjnej sanacji stosunków spółdzielczych.

Trybunał podkreślił zarazem, że z upływem czasu od dokonania transformacji ustrojowej coraz ostrożniej należy traktować postulat „powszechnego uwłaszczenia”. Innymi słowy - wymagania gwarancyjne wobec tego typu posunięć ustawodawczych powinny w coraz wyższym stopniu spełniać standardy demokratycznego państwa prawnego oraz równoważyć konkurujące ze sobą wartości, w tym „dobra wspólnego”, a także charakteryzować się skrupulatnością w przyznawaniu prawa do uproszczonego nabywania własności przez jedne podmioty kosztem drugich (spółdzielnia - a następnie, w dalszej kolejności - uwłaszczeni spółdzielcy).

Wydaje się zatem, że problem nieuregulowanego stanu prawnego gruntów dotyczy nie tylko osób zamieszkujących w spółdzielniach mieszkaniowych, lecz także lokatorów m.in. zasobu gminnego. Z tej perspektywy wydaje się, że nowe regulacje w zakresie porządkowania spraw własnościowych gruntów powinny być kompleksowe i dawać możliwość dochodzenia roszczeń wszelkim podmiotom. Kolejne rozwiązania odnoszące się wyłącznie do spółdzielni mieszkaniowych mogłyby bowiem zostać uznane za niezgodne z ustawą zasadniczą.

Należy zauważyć, że w przypadku, gdy spółdzielnia nie przysługuje prawo własności nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego gruntu, natomiast znany jest właściciel nieruchomości lub użytkownik wieczysty, na podstawie art. 35 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, dalej u.s.m., spółdzielnia przysługuje roszczenie o nabycie własności nieruchomości lub użytkowania wieczystego gruntu. Ponadto, zgodnie z art. 35 ust. 5 u.s.m. z żądaniem przeniesienia na spółdzielnię własności ww. działek budowlanych mogą wystąpić ich właściciele.

W tym miejscu należy podkreślić, iż dotychczas zapadały już wyroki, na podstawie których spółdzielnie mieszkaniowe zobowiązane były do nabycia od właściciela nieruchomości działek zabudowanych budynkami spółdzielczymi.

Jednocześnie wyjaśniam, że w Ministerstwie przygotowany został projekt ustawy przewidujący m.in. rozwiązania polegające na przyznaniu członkostwa z mocy prawa w spółdzielni osobom posiadającym lokal w ww. budynkach. Zakłada się również zapewnienie możliwości obrotu takimi lokalami.

Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy — Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali (UB2) wraz z uzasadnieniem, które wyjaśnia przyczyny i potrzeby wprowadzenia projektowanych rozwiązań oraz ich istotę.

Przedstawiając powyższe informacje wyrażam nadzieję, że przyczynią się do wyjaśnienia kwestii przedstawionych w wystąpieniu Komisji.

**Z poważaniem**

**Z upoważnienia**  
Anna Kornecka  
Podsekretarz Stanu

[podpisano elektronicznie]