



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zrsmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

Lustracja:
tel./fax 22 828-65-23

Nr konta:
Pekao S.A.
61 1240 6292 1111
0010 4635 4894

REGON 010036591

NIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 27 kwietnia 2021 r.

**Sz. Pan
Aleksander Pocięj
Przewodniczący Komisji**

**Senat Rzeczypospolitej Polskiej
Komisja Praw Człowieka,
Praworządności i Petycji
ul. Wiejska 6/8, 00-902 Warszawa
elzbieta.owczarek@senat.gov.pl**

Szanowny Panie Przewodniczący!

Działając w imieniu Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP (dalej jako: Związek), skupiającego środowisko spółdzielczości mieszkaniowej w Polsce, na podstawie art. 240 § 3 pkt 3 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym do zadań związku rewizyjnego należy reprezentowanie interesów zrzeszonych spółdzielni wobec organów administracji państwowej, przedstawiam uwagi do problemów prawnych przedstawionych w 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):

W zasobach spółdzielni mieszkaniowych, poza nieruchomościami zabudowanymi budynkami mieszkalnymi, pozostają także nieruchomości niezabudowane budynkami mieszkalnymi występujące na „starych osiedlach” o rzadszej zabudowie, wewnątrz lub na obrzeżach osiedli. Nieruchomości te posiadają infrastrukturę techniczną służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych dla nieruchomości sąsiednich zabudowanych budynkami wielorodzinnymi. W skład infrastruktury towarzyszącej wchodzi m.in. drogi, parkingi, place zabaw, tereny zielone oraz inne drobne formy architektoniczne. Stare zasoby spółdzielni mieszkaniowych były bowiem bardzo często budowane przy innych założeniach, stanowią one pewne całości funkcjonalne i architektoniczne. Brak możliwości przekształcenia prawa użytkowania wieczystego niezabudowanych nieruchomości pełniących funkcję służebną dla terenów zabudowanych przez

spółdzielców pozostaje w sprzeczności z ratio legis ustawy, gdyż stawiałoby tę grupę w sytuacji gorszej niż użytkowników wieczystych gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i wielorodzinnymi.

Konieczne jest także umożliwienie członkom spółdzielni mieszkaniowych, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali skorzystania z 99 % bonifikaty, tj. projektodawcy wskazują na pilną potrzebę zmiany przepisu art. 9a ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, zgodnie z którym właściwy organ udziela, na wniosek, bonifikaty od opłaty jednorazowej w wysokości 99%:

- 1) osobom, w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność w stopniu umiarkowanym lub znacznym, oraz osobom, w stosunku do których orzeczono niepełnosprawność przed ukończeniem 16 roku życia, lub zamieszkującym w dniu przekształcenia z tymi osobami opiekunom prawnym lub przedstawicielom ustawowym tych osób,
- 2) członkom rodzin wielodzietnych, o których mowa w ustawie z dnia 5 grudnia 2014 r. o Karcie Dużej Rodziny (Dz.U. z 2017 r. poz. 1832, z późn.zm.),
- 3) inwalidom wojennym i wojskowym w rozumieniu ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o zaopatrzeniu inwalidów wojennych i wojskowych oraz ich rodzin (Dz.U. z 2017 r. poz. 2193 oraz z 2019 r. poz.39 i752),
- 4) kombatantom oraz ofiarom represji wojennych i okresu powojennego w rozumieniu ustawy z dnia 24 stycznia 1991 r. o kombatantach oraz niektórych osobach będących ofiarami represji wojennych i okresu powojennego (Dz.U. z 2018 r. poz. 276 oraz z 2019 r. poz.752),
- 5) świadczeniobiorcom do ukończenia 18 roku życia, u których stwierdzono ciężkie i nieodwracalne upośledzenie albo nieuleczalną chorobę zagrażającą życiu, które powstały w prenatalnym okresie rozwoju dziecka lub w czasie porodu, o których mowa w art. 47 ust.1a ustawy z dnia 27 sierpnia 2004 r. o świadczeniach opieki zdrowotnej finansowanych ze środków publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz.1510, z późn. zm.), lub ich opiekunom prawnym,
 - będącym właścicielami budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub lokali mieszkalnych służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych tych osób. W razie zbiegu praw do bonifikat, o których mowa w art. 9 i art. 9a, stosuje się jedną bonifikatę korzystniejszą dla właściciela gruntu.

W przepisie tym pominięto więc osoby fizyczne, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

Kolejny problem stanowi nieobjęcie zakresem ustawy przekształceniowej spółdzielni mieszkaniowych, które nie miały uregulowanych tytułów prawnych do zabudowanych gruntów przed wejściem w życie ustawy przekształceniowej, ale są w trakcie lub zakończyły z gminami proces ustanawiania na ich rzecz użytkowania wieczystego po wejściu w życie ustawy przekształceniowej. Zgodnie bowiem z przepisem art. 24 ustawy przekształceniowej przepisy art. 1 i art. 2 stosuje się jedynie w przypadku, gdy przed dniem 1 stycznia 2019 r. zawarto umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego lub umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2, a wniosek o wpis w księdze wieczystej nie został rozpoznany przed tym dniem. Natomiast w przypadku gdy przed dniem 1 stycznia 2019 r. zawarto umowę o ustanowieniu użytkowania wieczystego lub umowę przenoszącą prawo użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w rozumieniu art. 1 ust. 2, a wniosek o wpis w księdze wieczystej nie został złożony przed tym dniem, przekształcenie następuje z dniem wpisu w księdze wieczystej. Do takich samych wniosków prowadzi przepis art. 13 ust. 1 ustawy przekształceniowej, zgodnie z którym jeżeli po dniu 1 stycznia 2019 r. na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym zabudowanym na cele mieszkaniowe, w rozumieniu art. 1 ust. 2 zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, budynek mieszkalny zostanie oddany do użytkowania w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, prawo użytkowania wieczystego tego gruntu przekształca się w prawo własności gruntu z dniem oddania budynku mieszkalnego do użytkowania. Przepisy art. 2 ust. 2 i 3 stosuje się odpowiednio. Sytuacja bowiem, w której znalazły się niektóre spółdzielnie mieszkaniowej, na rzecz których ustanowione zostało użytkowanie wieczyste po wejściu w życie ustawy przekształceniowej przedstawia stan, w którym budynki mieszkalne istniały na tych gruntach przed wejściem w życie tej ustawy. Powyższy stan pozbawia członków tych spółdzielni mieszkaniowych możliwości skorzystania z korzystnych dla nich bonifikat.

Wreszcie nie można pominąć kolejnego problemu, związanego natomiast przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Chodzi bowiem o pomoc de minimis i ryzyko dopłat jakie musiały ponieść spółdzielnie mieszkaniowe w związku z takim przekształceniem. W ocenie Związku przed rozpoczęciem

ewentualnych prac legislacyjnych w tym zakresie należałoby więc dokonać szczegółowej analizy prawno-ekonomicznej czy wysokość ewentualnych dopłat byłaby dla spółdzielni mieszkaniowych możliwa do poniesienia i czy możliwe byłoby uruchomienie np. specjalnego funduszu rządowego na pokrycie tych dopłat.

Wskazać również należy, iż Sąd Najwyższy stwierdził w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, że "Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia". Uchwała ta, z jednej strony w pełni prawidłowa i nawiązująca do obowiązującej w polskim prawie zasady *superficies solo cedit* (art. 48 Kodeksu cywilnego), z drugiej jednak strony wywołuje negatywne skutki społeczne przez to, że uniemożliwia zakładanie ksiąg wieczystych i w konsekwencji zaciąganie kredytów hipotecznych przez osoby, które nabyły spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w budynkach znajdujących się na gruntach, do których spółdzielniom mieszkaniowym nie przysługuje prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego. Z tego powodu niezbędne stało się pilne uchwalenie ustawy regulującej status prawny lokali lokatorskich i własnościowych w rozważanej sytuacji oraz skutecznie rozwiązującej zagadnienie braku tytułu prawnego spółdzielni mieszkaniowej do gruntu.

Przemilczenie jest instytucją znaną w polskim prawie. Została ona zastosowana w szczególności w art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i ponemieckich (Dz. U. Nr 13. poz. 87 ze zm.), w którym *expressis verbis* wspomniano o przedawnieniu (zasiedzeniu). Instytucja ta w doktrynie była nazywana przemilczeniem, takie też określenie proponuje się przyjąć w projektowanej ustawie, dawne bowiem sformułowanie (przedawnienie -zasiedzenie) z punktu widzenia współczesnej terminologii byłoby nieprecyzyjne i mylące.

Należy ponadto podkreślić, że ostateczne rozwiązanie problemu praw spółdzielni mieszkaniowych do gruntów jest obowiązkiem ustawodawcy. Okoliczność bowiem, że wiele spółdzielni mieszkaniowych w Polsce nadal nie ma tytułu prawnego do gruntów, na których wznosiły osiedla mieszkaniowe, obciąża w znacznie większym stopniu Państwo niż spółdzielnie. Są to głównie zaszłości z czasów PRL-u, realizacji planu gospodarczego (spółdzielnie mieszkaniowe jako jednostki gospodarki uspołecznionej były jedynie wykonawcami takiego planu).

Główną przyczyną braku regulacji stanu prawnego gruntów w Warszawie oraz w innych miastach jest nierealizowanie przez jednostki samorządu terytorialnego i Skarb Państwa ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych oraz ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, na podstawie których jednostki samorządu terytorialnego zobowiązane są ustanowić prawo wieczystego użytkowania, jeżeli spółdzielnie do dnia 31 grudnia 1996 r. wniosły wnioski o ustanowienie wieczystego użytkowania. Pomimo złożenia tych wniosków miasta w wielu przypadkach zastępują się roszczeniami byłych właścicieli i nie realizują ww. ustawy. W tym celu w ocenie Związku należałoby skorzystać z instytucji przemilczenia, a także wskazać przypadki, w których własność nieruchomości nabywa spółdzielnia mieszkaniowa:

- 1) gdy nie dokonano zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiących współwłasność spółdzielni mieszkaniowej i Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego lub
- 2) gdy nie ustalono właściciela nieruchomości będącej co najmniej od dnia 5 grudnia 1990 r. nieprzerwanie w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, która na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej lub innych właściwych decyzji organów budowlanych wybudowała na tej nieruchomości budynek.

2 wyrazami rocznik.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski