

**Oświadczenie złożone
przez senatora Andrzeja Misiolka
na 27. posiedzeniu Senatu
w dniu 18 lutego 2009 r.**

Oświadczenie skierowane do ministra infrastruktury Cezarego Grabarczyka

Szanowny Panie Ministrze!

Z dniem 31 lipca 2007 r. weszła w życie nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. W efekcie powstał problem przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego we własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego na podstawie zwykłej umowy pisemnej. Nowelizacja, o której mowa powyżej, zniósła bowiem możliwość zmiany takiego prawa na podstawie zwykłej pisemnej umowy, nie wskazując jednakże wprost, jaka forma jest właściwa.

W wyniku tego wielu spółdzielców zostało de facto pozbawionych prawa własności, jako że nie mogą oni skutecznie rozporządzać nieruchomością, gdyż przekształcenie w prawo własności lokalu mieszkalnego nie nastąpiło w formie aktu notarialnego.

W chwili obecnej własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego można ustanowić m.in. w przypadku, gdy blok mieszkalny stoi na gruncie, co do którego spółdzielnia mieszkaniowa, która go wybudowała, nie posiada prawa własności lub użytkowania wieczystego, lecz nie dłużej niż do końca 2010 r.

Na podstawie art. 244 §1 kodeksu cywilnego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego jest tzw. ograniczonym prawem rzeczowym, a tym samym do jego ustanowienia jest potrzebne sporządzenie aktu notarialnego.

Mówiąc innymi słowami, w momencie wejścia w życie nowelizacji do zawierania umów przekształcających lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego we własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego automatycznie mają zastosowanie wprost przepisy kodeksu cywilnego, wraz z opisanymi wyżej konsekwencjami.

Jak już wspomniałem, osoby mające powyżej wspomniane umowy jedynie w formie pisemnej, a nie w formie aktu notarialnego, nie mogą np. skutecznie dokonać aktu darowizny lub sprzedaży nieruchomości, najczęściej mieszkania.

Wobec powyższego należy zadać następujące pytania.

- 1. Czy obostrzenia dotyczące wymogu zmiany prawa do lokalu mieszkalnego w formie aktu notarialnego dotyczą tylko tych członków spółdzielni, którzy zawarli - lub chcieli zawrzeć - powyżej wspomniane umowy po dniu 31 lipca 2007 r.?*
- 2. Czy Ministerstwo Infrastruktury pracuje nad projektem zmian w ustawie - Prawo o spółdzielniach mieszkaniowych? A jeżeli tak, to na jakim etapie są prace nad ustawą?*
- 3. Czy nowa ustawa, zdaniem Ministerstwa Infrastruktury, ma ujednoczyć - jeśli tak, to w jakim kierunku to pójdzie - sposób zmiany prawa do lokalu mieszkalnego, przy uwzględnieniu przepisów wynikających z innych obowiązujących ustaw?*
- 4. Czy nabycie nieruchomości lub też zmiana prawa do lokalu dokonane przed dniem 31 lipca 2007 r. na podstawie zwykłej umowy pisemnej są ważne, a właściciele tych nieruchomości mają swobodę dysponowania nimi?*

*Z poważaniem
Andrzej Misiółek*