

ku 177/12



KRAJOWA IZBA  
RADCÓW PRAWNYCH

00-478 Warszawa · Aleje Ujazdowskie 18 lok. 4  
tel./fax: 022 622 05 88, 622 84 28;33 · e-mail: kirp@kirp.pl · NIP: 526-10-43-011

L.dz. 1686/OBSiL/2012

Warszawa, dnia 27 marca 2012 r.

Szanowny Pan  
Piotr Zientarski  
Przewodniczący  
Komisji Ustawodawczej  
Senat R.P.

*Szanowny Panu Przewodniczący*

W nawiązaniu do przesłanego przy piśmie BPS/KU-034/58/10/12 z dnia 1 marca 2012 r. projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 58) oraz do przesłanego przy piśmie BPS/KU-034/57/10/12 z dnia 29 lutego 2012 r. projektu ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk senacki nr 57), w załączeniu przesyłam opinię sporządzoną w ramach Ośrodka Badań, Studiów i Legislacji Krajowej Rady Radców Prawnych.

*Dariusz Sałajewski*

Wiceprezes  
Krajowej Rady Radców Prawnych

Dariusz Sałajewski

Lublin, dnia 16 marca 2012 r.

**Opinia**  
**sporządzona na zlecenie Ośrodka Badań, Studiów i Legislacji**  
**Krajowej Rady Radców Prawnych,**  
**do projektu ustawy o podatku dochodowym oraz do projektu ustaw:**

- 1) o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk nr 57),**
- 2) o zmianie ustawy spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr 58).**

Ad. 1) projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk nr 57):

przestawiony projekt ustawy o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami (druk nr 57), ma na celu dostosowanie przepisu art. 216 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami do wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 19 maja 2011 r. (sygn. akt: SK 9/08), w którym Trybunał uznał, iż ww. przepis w zakresie, w jakim pomija art. 47 ust. 1 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości (Dz. U. z 1974 r., nr 10, poz. 64 oraz z 1982 r. nr 11, poz. 79) jako podstawę nabycia na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości, do której stosuje się odpowiednio przepisy rozdziału 6 działu III ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jest niezgodny z art. 64 ust. 1 oraz z art. 64 ust. 2 w związku z art. 32 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.

Projektodawca proponuje, aby w istniejącym brzmieniu art. 216 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami uwzględnić także art. 47 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, jako przepis który umożliwi zastosowanie przepisów rozdziału 6 działu III ww. ustawy.

Zaproponowane rozwiązanie zasługuje na aprobatę biorąc pod uwagę, iż przepis art. 47 ustawy z dnia 12 marca 1958 r. o zasadach i trybie wywłaszczenia nieruchomości, jak określił to Trybunał Konstytucyjny „*określał szczególną i samoistną podstawę materialną wywłaszczenia na gruncie tej ustawy, które mogło dokonać się bądź w formie „imperatywnej” tzn. decyzji organu państwowego, bądź w formie dobrowolnej umowy, na podstawie art. 6*”. W związku z powyższym dla wyeliminowania nierównej ochrony prawnej własności oraz nierównego traktowania grup osób w zależności od podstawy prawnej zawartej umowy między Skarbem Państwa i właścicielem nieruchomości, zasadnym jest wprowadzenie powyższej zmiany.

Ad. 2) projekt ustawy o zmianie ustawy spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr 58):

Projektodawca w projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych złożył propozycję wprowadzenia następujących zmian:

- a) uchylenia ust. 4 w art. 35 oraz
- b) uchylenia ust. 1<sup>1</sup>, 2<sup>1</sup> i 4 w art. 44.

Jednocześnie projektodawca proponuje w art. 2 nowelizacji, aby do spraw wszczętych na podstawie art. 35 ust. 4 i niezakończonych do dnia wejścia w życie ustawy zastosowanie miały przepisy dotychczasowe.

Ad. a) propozycja uchylenia przepisu art. 35 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych związana jest z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010 r., sygn. akt: P 34/08, mocą którego została stwierdzona niekonstytucyjność przepisu art. 35 ust. 4<sup>1</sup> ww. ustawy. Mając na uwadze fakt, że w obu przepisach tj. ust. 4 i 4<sup>1</sup> ustawodawca zawarł szczególne, odmienne od uregulowań znanych Kodeksowi cywilnemu, przesłanki tzw. zasiedzenia, można wysunąć wniosek, iż także przepis art. 35 ust. 4 cyt. ustawy obarczony jest wadą niezgodności z Konstytucją w zakresie w jakim Trybunał orzekł odnośnie niezgodności z ustawą zasadniczą art. 35 ust. 4<sup>1</sup> ustawy. W związku z powyższym należy przychylić się do stanowiska zawartego w uzasadnieniu projektu ustawy, iż pozostawienie w obrocie prawnym przepisu art. 35 ust. 4 ustawy pozbawi ochrony byłych właścicieli z uwagi na podmiot, któremu przysługuje roszczenie o tzw. zasiedzenie tj. spółdzielni mieszkaniowej przy zastosowaniu kryteriów określonych w tym przepisie w związku z przywołanym w jego treści art. 35 ust. 1 ustawy.

Powyższe okoliczności dają podstawy do zaakceptowania zaproponowanego rozwiązania, w szczególności mając na uwadze uwagi zawarte w przywołanym wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010 r.

Ad. b) propozycja uchylenia przepisu art. 44 ust. 1<sup>1</sup>, 2<sup>1</sup> i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych związana jest z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005 r., sygn. akt: SK 10/05, mocą którego została stwierdzona niekonstytucyjność przepisu art. 44 ust. 1 i 2 ww. ustawy. Powyższe przepisy zostały wprowadzone ustawą z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw obowiązującą od dnia 31 lipca 2007 r. Treść wprowadzonych norm została poddana krytyce, gdyż zawarte w nich regulacje zawierają rozwiązania, które w świetle rozstrzygnięcia Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005 r. mogą stanowić o ich niezgodności z Konstytucją. Uzasadnienie projektu ustawy w tym zakresie wyczerpująco wskazuje przyczyny, które pozwalałyby uznać rozwiązania proponowane w szczególności w ust. 1<sup>1</sup> i 2<sup>1</sup> za sprzeczne z ustawą zasadniczą, mając na uwadze zabezpieczenie interesów wierzycieli spółdzielni mieszkaniowych w przypadku ustanawiania praw odrębnej własności do lokali realizowanych na nieruchomości obciążonej hipoteką.

Wątpliwości może jedynie budzić brak propozycji uregulowania zagadnienia obecnie zawartego w art. 44 ust. 1<sup>1</sup>, 2<sup>1</sup> i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i poprzestanie na uchyleniu ww. przepisów. Konsekwencją wprowadzenia powyższej propozycji będzie sytuacja, w której w miejscu uchylonych przepisów wejdzie przepis art. 76 ust. 4 ustawy z dnia 06 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., nr 124, poz. 1361 z późn. zm.). W przypadku gdy nieruchomość obciążona jest hipoteką, która zabezpiecza wierzytelności związane z realizacją inwestycji

mieszkaniowej, regulacje zawarte w art. 76 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece gwarantuje poszanowanie praw zarówno członków spółdzielni jak i wierzycieli hipotecznych. W sytuacji gdy hipoteka zabezpiecza wierzytelności nie związane z budową lokali zastosowanie art. 76 ust. 4 ustawy o księgach wieczystych i hipotece spowoduje, że lokale członków spółdzielni zostaną obciążone zabezpieczeniem rzeczowym nie dotyczącym budowy, lecz mającym swoje źródło w innych zobowiązaniach spółdzielni wobec jej wierzycieli. W związku z powyższym w zakresie tym zasadnym byłaby ingerencja ustawodawcy, tak aby przyjęte rozwiązania w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych zabezpieczały nie tylko wierzycieli spółdzielni, lecz także jej członków przed ustanowieniem na przysługującym im prawie odrębnej własności lokali hipoteki dotyczące wierzytelności spółdzielni jako osoby prawnej bez powiązania z procesem inwestycyjnym.

Z poważaniem

Radca prawny Michał Karwat