



# MINISTER SKARBU PAŃSTWA

Warszawa, dnia 22. III. 2012 r.

DP-PS-0241-418/12 (MSP/DP/1982/12)



Szanowny Pan  
Piotr Zientarski  
Przewodniczący  
Komisji Ustawodawczej  
Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

W odpowiedzi na pismo Pana Piotra Zientarskiego – Przewodniczącego Komisji Ustawodawczej Senatu Rzeczypospolitej Polskiej, zwanego dalej „wnioskodawcą” z dnia 1 marca 2012 roku, znak: BPS/KU-034/58/3/12, przy którym przedłożony został projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 58), zwany dalej „projektem”, przedstawiam następujące stanowisko.

Przedłożony projekt zakłada następujące zmiany w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.):

1. uchylenie art. 35 ust. 4 ww. ustawy,
2. uchylenie art. 44 ust. 1<sup>1</sup>, 2<sup>1</sup> i 4 ww. ustawy.

Ponadto ww. projekt zakłada wprowadzenie przepisu przejściowego (art. 2), nakazującego stosowanie przepisów dotychczasowych do spraw wszczętych na podstawie art.

35 ust. 4 ww. ustawy i niezakończonych do dnia wejścia w życie projektowanych zmian, jak również 2 miesięczne *vacatio legis* (art. 3 projektu) wejścia w życie projektowanych zmian.

Ad 1.

Stosownie do treści art. 35 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - „Jeżeli nieruchomość, o której mowa w ust. 1, posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, spółdzielnia mieszkaniowa nabywa własność tej nieruchomości przez zasiedzenie, jeżeli spełnia kryteria wymagane w ust. 1. Przepisu art. 511 Kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie zobowiązującym do wskazania we wniosku o wszczęcie postępowania zainteresowanych w sprawie, nie stosuje się.”

Mając na uwadze uzasadnienie wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010 roku (P 34/08), stwierdzającego niezgodność art. 35 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z Konstytucją RP, w ocenie wnioskodawcy istnieją argumenty przemawiające za stwierdzeniem niezgodności art. 35 ust. 4 ww. ustawy z Konstytucją RP. Jeżeli zatem spółdzielnia mieszkaniowa była w dniu 5 grudnia 1990 r. posiadaczem gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa, gminy, osoby prawnej innej niż Skarb Państwa, gmina albo związek międzygminny lub osoby fizycznej oraz przed tym dniem wybudowała sama lub wybudowali jej poprzednicy prawni, budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem i nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to spółdzielnia mieszkaniowa nabywa własność tej nieruchomości przez zasiedzenie, jeżeli spełnia kryteria wymagane w art. 35 ust. 1. o spółdzielniach mieszkaniowych. Przepisu art. 511 Kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie zobowiązującym do wskazania we wniosku o wszczęcie postępowania zainteresowanych w sprawie, nie stosuje się.

W takiej sytuacji w ocenie Ministra Skarbu Państwa przepis art. 35 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przewidujący nieodpłatny tryb nabycia *ex lege* nieruchomości przez posiadacza bez względu na sposób posiadania (samoistny czy zależny) w oderwaniu od terminów przewidzianych dla zasiedzenia nieruchomości przewidzianych przez przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.) uniemożliwiając obronę właściciela gruntu, może zostać potraktowany jako niezgodny z konstytucją RP. W tym zakresie istnieje również niebezpieczeństwo naruszenia interesu Skarbu Państwa w stosunku do nieruchomości Skarbu Państwa.

W takiej sytuacji zastanawiać może jedynie przewidywana przez wnioskodawcę w art. 2 projektu norma przejściowa nakazująca stosowanie przepisów dotychczasowych do spraw wszczętych na podstawie art. 35 ust. 4 ww. ustawy i niezakończonych do dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej.

Ad 2

Na wstępie stwierdzić należy, że projektowana zmiana zakładająca uchylenie art. 44 ust. 1<sup>1</sup>, 2<sup>1</sup> i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie została dostatecznie uzasadniona przez wnioskodawcę. Uzasadnienie projektu w zasadniczej części odnosi się do nieobowiązujących już przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pomijając w zupełności istotne skutki prawne i społeczne, jakie wywoła uchylenie art. 44 ust. 1<sup>1</sup>, 2<sup>1</sup> i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Trybunał Konstytucyjny w postanowieniu z dnia 18 stycznia 2006 r., S 1/06, OTK-A 2006, Nr 1, poz. 11, w związku z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005 r., sygn. akt 10/05 postanowił „zasygnalizować Sejmowi Rzeczypospolitej Polskiej potrzebę podjęcia **inicjatywy ustawodawczej w przedmiocie unormowania - w sposób zgodny z konstytucyjnymi standardami ochrony własności i innych praw majątkowych oraz zapewniający analogiczny poziom ochrony właścicieli odrębnych lokali, niezależnie od trybu ustanowienia prawa odrębnej własności** - skutków ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomościach spółdzielni mieszkaniowych, obciążonych hipotekami ustanowionymi przed 24 kwietnia 2001 r.”

Zarówno art. 44 ust. 1<sup>1</sup> jak i ust. 2<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie w jakim przewidują, iż w przypadku podziału nieruchomości stanowiącej własność spółdzielni, polegającego na ustanowieniu odrębnej własności choćby jednego lokalu na rzecz osoby innej niż spółdzielnia, obciążonej hipoteką istniejącą w dniu wejścia w życie ustawy, nie powstaje hipoteka łączna czy wygasa hipoteka, mimo nie ustanowienia alternatywnego sposobu zabezpieczenia wierzycieli hipotecznych, naruszają interes wierzycieli hipotecznych kosztem innych podmiotów i w tym zakresie nie realizują postulatów Trybunału Konstytucyjnego.

Z uzasadnienia projektu nie wynika również, czy stosowanie do spółdzielni mieszkaniowych art. 76 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. z 2001 r. Nr 124, poz. 1361, z późn. zm.), w związku z uchyleniem 44 ust. 1<sup>1</sup>, 2<sup>1</sup> oraz 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jest zamierzone przez wnioskodawcę.

2010.01.18  
*Mikołaj Budzanowski*,<sup>3</sup>