



PROKURATORIA GENERALNA SKARBU PAŃSTWA

Główny Urząd Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa

ul. Hoża 76/78, 00-682 Warszawa
tel.: (+48) 022 392-31-17; fax: (+48) 022 392-31-20

www.prokuratoria.gov.pl
e-mail: kancelaria@prokuratoria.gov.pl

KR-51-115/12/KBU

W/8550/12

Warszawa, 2012.03. 22

Pan
Piotr ZIENTARSKI
Przewodniczący Komisji Ustawodawczej
Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Przewodniczący,

W odpowiedzi na pismo z dnia 1.03.2011 r., znak: BPS/KU-034/58/8/12, dotyczące zaopiniowania **projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 58)**, w załączeniu przekazuję opinię Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa do przedłożonego projektu.

x wypracami pracowni

WICEPREZES
Prokuraturii Generalnej
Skarbu Państwa

Iwona Głubow-Juchmiewicz

Otrzymują:

- 1) adresat – 1 egz.,
- 2) a/a – 1 egz.

Opinia Prokuratorii Generalnej Skarbu Państwa do projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 58)

W związku z otrzymaniem do zaopiniowania *projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 58)*, zauważa się, co następuje:

Niewątpliwie skomplikowana jest regulacja stanów prawnych nieruchomości zajmowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i częste zmiany przepisów oraz diametralne zmiany koncepcji ich rozwiązania nie ułatwiają sytuacji spółdzielniom mieszkaniowym ani właścicielom gruntów przez nie zajmowanych. Skoro jednak projektodawcy zdecydowali się podjąć działania legislacyjne wykraczające poza wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010 r., sygn. P 34/08, to zasadne wydaje się zwrócenie uwagi na poniższą kwestię.

Zwraca uwagę sytuacja spółdzielni mieszkaniowych, które w żaden sposób nie mogą sprostać zasadniczej przesłance art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – to jest posiadania gruntów w dniu 5 grudnia 1990 r.

Duże zakłady pracy rozpoczynały w latach 70-tych i 80-tych ubiegłego wieku budowę mieszkań dla swoich pracowników. Na dzień 5.12.1990 r. zakłady te nie mogły skorzystać z dobrodziejstwa uwłaszczenia, ponieważ nie legitymowały się żadnym tytułem do gruntów, na jakich wznoszono te budynki. Były to zazwyczaj, jak okazało się później, grunty niestanowiące własności Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego. W okresach poprzedzających likwidację lub w trakcie likwidacji zakładów bądź to w procesie przekształceń przedsiębiorstw państwowych, zakłady te zawierały różnego rodzaju porozumienia co do zbywania praw do nakładów poniesionych na wzniesienie budynków mieszkalnych z utworzonymi w tym celu (najczęściej przez pracowników tych zakładów) spółdzielniami. Siłą rzeczy porozumienia te nie mogły dotyczyć praw rzeczowych do gruntów. W tych okolicznościach nie da się uregulować prawa do gruntu na rzecz spółdzielni, ponieważ:

- 1) jeżeli właścicielami gruntu są osoby trzecie (tzn. nie Skarb Państwa bądź jednostka samorządu terytorialnego) to spółdzielnia nie może powołać się na następstwo posiadania samoistnego od przedsiębiorstwa (zakładu pracy) i w ostateczności móc uregulować tytuł własności do gruntu poprzez zasiedzenie (choć termin zasiedzenia w złej wierze nie upłynął) ani w trybie art. 231 k.c., ponieważ spółdzielnia nie wznosiła budynków i nie była samoistnym posiadaczem;
- 2) jeżeli właścicielem stał się Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego (np. z tytułu nabycia spadku, darowizny, innych zdarzeń faktycznych lub prawnych) spółdzielnia nie ma możliwości bezprzetargowego pozyskania od tych podmiotów prawnorzeczowego lub obligacyjnego tytułu do zabudowanej nieruchomości. Dlatego jednostka samorządu terytorialnego i Skarb Państwa w takim przypadku może pobierać wyłącznie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu.

Skoro doszło do takich, jak wskazany wyżej stanów, proponuje się rozważenie ich ustawowego uregulowania, bądź w drodze zmiany ustawy o gospodarce nieruchomościami bądź w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

Prokuratoria Generalna Skarbu Państwa zwraca uwagę na powyższe trudności związane z uzyskaniem praw do gruntu przez niektóre spółdzielnie mieszkaniowe, gdyż były one sygnalizowane przez Prezydenta Miasta Stołecznego Warszawy w związku z różnymi działaniami podjętymi przez przedsiębiorstwo państwowe Zakłady Przemysłu Ciągnikowego „Ursus” i spółdzielnie mieszkaniowe w połowie lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku.

STARSZY RADCA
Prokuratorii Generalnej
Skarbu Państwa
K. Buczyński
dr Krzysztof Buczyński
22.07.2012.