



Warszawa, dnia 29 marca 2012 r.

MINISTER SPRAWIEDLIWOŚCI

DPrC-417-1/12

Pan
Piotr Zientarski
Przewodniczący
Komisji Ustawodawczej
Senatu Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowny Panie Przewodniczący

W nawiązaniu do pisma z dnia 1 marca 2012 r., nr BPS/KU-034/58/2/12, przy którym przedłożono do zaopiniowania *senacki projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 58)*, uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko.

Przedmiotowy projekt ustawy ma na celu wykonanie wyroków Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010 r. (P 34/08) oraz z dnia 21 grudnia 2005 r. (SK 10/05).

I. W projekcie proponuje się uchylenie ust. 4 w art. 35 *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych* (Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116., z późn. zm.) – zwanej dalej „ustawą”. Zgodnie z tym przepisem, *jeżeli nieruchomości, 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.*

W orzeczeniu z dnia 29 października 2010 r. Trybunał Konstytucyjny uznał, że art. 35 ust. 4¹ ustawy jest niezgodny z art. 2, a przez to z art. 64 ust. 2 i 3 w związku z art. 31 ust. 3, art. 165 ust. 1 i 2 oraz art. 167 ust. 2 Konstytucji. W uzasadnieniu wyroku Trybunał wielokrotnie odnosił się również do przepisu ust. 4 art. 35 ustawy, z uwagi

na niejasność relacji obu tych artykułów. Trybunał wskazał na niepoprawność redakcji obu przepisów oraz sprzeczność z ukształtowanym systemem prawnym. Zwrócił uwagę, że dokonana w art. 35 ust. 4 i 4¹ ustawy modyfikacja tradycyjnych przesłanek zasiedzenia narusza prawo do uzasadnionego oczekiwania przez właścicieli nieruchomości, że bez zaistnienia przesłanek zasiedzenia określonych w kodeksie cywilnym, tak co do rodzaju posiadania, jak i okresu nieprzerwanego posiadania (samoistnego) nieruchomości przez osobę trzecią, nie utracą oni prawa własności na rzecz posiadacza gruntu, a przynajmniej że nie nastąpi to w sposób zaskakujący oraz w drodze nadzwyczajnych i incydentalnych rozwiązań prawnych. Z tych też względów Trybunał uznał regulację art. 35 ust. 4¹ za sprzeczną z art. 2 Konstytucji.

W świetle przedmiotowego wyroku Trybunału Konstytucyjnego, a w szczególności treści jego uzasadnienia, zasługuje na aprobatę zawarta w senackim projekcie propozycja uchylecia ust. 4 w art. 35 ustawy.

Wydaje się, że wskazane byłoby uzupełnienie projektowanej regulacji o uchylenie również art. 35 ust. 4² ustawy, nakładającego na zarząd spółdzielni obowiązek wystąpienia do sądu z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia. Przepis ten jest bowiem powiązany z art. 35 ust. 4¹, który na skutek orzeczenia Trybunału utracił moc z dniem 4 listopada 2010 r.

II. W projekcie proponuje się również uchylenie art. 44 ust. 1¹ i 2¹ i 4 ustawy. Na wstępie wskazać należy, że wyrok Trybunału Konstytucyjnego, który przywołano w uzasadnieniu do projektu ustawy jako podstawę do uchylenia przedmiotowych przepisów został wydany w dniu 21 grudnia 2005 r. (na podstawie tego wyroku przepisy art. 44 ust. 1 i 2 ustawy utraciły moc prawną z dniem 31 grudnia 2006 r.) Natomiast kwestionowane w projekcie regulacje zostały dodane do ustawy przez art. 1 pkt 34 lit a *ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw* (Dz.U. Nr 125, poz. 873, z późn. zm.), która weszła w życie z dniem 31 lipca 2007 r. W związku z powyższym rodzi się wątpliwość, czy propozycja Komisji Ustawodawczej Senatu uchylenia przepisów art. 44 ust. 1¹ i 2¹ i 4 ustawy nie wykracza poza zakres orzeczenia Trybunału Konstytucyjnego.

Niezależnie od powyższego, propozycja uchylenia przepisów art. 44 ust. 1¹ i ust. 2¹ oraz ust. 4 ustawy wydaje się być zasadna. Wskazać bowiem należy, że przepisy art. 44 ust. 1¹ i ust. 2¹ budzą podobne wątpliwości natury konstytucyjnej jak uchylone wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 21 grudnia 2005 r. art. 44 ust. 1 i 2 ustawy. Regulacja art. 44 ust. 1¹ i ust. 2¹ ustawy dotyczy skutków prawnych podziału hipoteki (istniejącej w dniu wejścia w życie *ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych*

i zabezpieczającej kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby tej nieruchomości) obciążającej nieruchomość spółdzielni w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu na rzecz osoby innej niż spółdzielnia. Zauważyć trzeba, że regulacja ta nie zapewnia wystarczającej ochrony interesów wierzyciela hipotecznego, a ponadto ograniczona jest jedynie do hipotek „zabezpieczających kredyt, z którego środki finansowe przeznaczono na potrzeby nieruchomości”, co w praktyce oznacza pominięcie innych hipotek, zabezpieczających wierzytelności innych wierzycieli. Ponadto niejasny jest stosunek art. 44 ust. 1¹ i 2¹ ustawy do 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 świetle powyższego zawarta w senackim projekcie propozycja uchylenia art. 44 ust. 1¹ i ust. 2¹ oraz ust. 4 ustawy zasługuje na aprobatę.

Wątpliwości budzi natomiast zawarty w projekcie przepis intertemporalny – art. 2 projektu ustawy. W myśl tej regulacji, do spraw wszczętych na podstawie art. 35 ust. 4 i niezakończonych do dnia wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Zauważyć należy, że art. 35 ust. 4 ustawy reguluje kwestię nabycia własności nieruchomości przez spółdzielnię mieszkaniową z mocy prawa, tak więc jego uchylenie nie będzie przekreślało skutków prawnych, które już nastąpiły. Zgodnie z art. 2 projektu, postępowanie w tych sprawach będzie toczyło się na dotychczasowych zasadach, jeżeli zostało wszczęte przed wejściem w życie przepisów projektowanej ustawy i nie zostało zakończone do tej daty. W projekcie nie uregulowano jednak sytuacji wszczęcia postępowania po dniu wejściu w życie projektowanej ustawy. Wskazać w tym miejscu trzeba, że skutek w postaci nabycia własności nieruchomości przez spółdzielnię mieszkaniową już nastąpił. W związku z powyższym rodzi się wątpliwość, czy zasadne jest odebranie spółdzielni mieszkaniowej możliwości wystąpienia do sądu o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości na podstawie uchylanego art. 35 ust. 4 ustawy.

Niezależnie od powyższego, wątpliwości budzi zaproponowany w projekcie ustawy 2 miesięczny okres *vacatio legis*, który wydaje się być okresem zbyt krótkim.

2 *Joachim*
z upoważnienia
MINISTRA SPRAWIEDLIWOŚCI
Grzegorz Walejko
PODSEKRETARZ STANU