

Warszawa, dnia 20 lipca 2011 r.



## MINISTER INFRASTRUKTURY

BS-WPLm-053-248/11/2045

Pan  
Piotr Zientarski  
Przewodniczący Komisji Ustawodawczej  
Senat Rzeczypospolitej Polskiej

w odpowiedzi na pismo Pana Przewodniczącego z dnia 11 lipca br., znak: BPS/KU-034/1258-3/11, zawierającego prośbę o sporządzenie opinii w przedmiocie rozwiązań zaproponowanych w *senackim projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 1258)* oraz ocenę skutków finansowych wejścia ustawy w życie, uprzejmie przedstawiam następujące stanowisko.

Rozwiązanie przyjęte przez ustawodawcę w art. 35 ust. 4 *ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.)* [dalej usm], stanowi konsekwencję sposobu gospodarowania gruntami na rzecz spółdzielni mieszkaniowych w przeszłości. Ustawodawca bowiem od lat poszukiwał i nadal poszukuje efektywnych środków uporządkowania stanu prawnego nieruchomości będących w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowych.

Wprowadzając przedmiotową regulację, tzw. *quasi-zasiedzenia* stworzono możliwość porządkowania stanu prawnego gruntów zabudowanych w przeszłości przez spółdzielnie mieszkaniowe. W tym zakresie aktualna pozostaje uwaga poczyniona przez Trybunał Konstytucyjny [dalej TK] w uzasadnieniu do wyroku z dnia 29 października 2010 r., sygn. akt P 34/08, gdzie TK odnosząc się do konstrukcji zasiedzenia z art. 35 ust. 4<sup>1</sup> usm wskazał: „(..) *Wówczas (zwłaszcza do lat 80.) nie przywiązywano wielkiej wagi do porządkowania w aspekcie formalnym stanów prawnych nieruchomości, w tym także nie urządzano dla nieruchomości państwowych ksiąg wieczystych. Nie zawsze też wydawano sformalizowane decyzje o przekazaniu gruntu na rzecz spółdzielni mieszkaniowej. W efekcie spółdzielnie miały trudności z wykazaniem swych uprawnień do gruntów, które zajmowały. Ponadto w minionym okresie spółdziel-*

*nie mieszkaniowe najczęściej pozyskiwały grunty od państwa. Grunty te były przekazywane zazwyczaj w postaci użytkowania. Była to podstawowa forma gospodarowania nieruchomościami na rzecz podmiotów niepaństwowych. Status prawny owego użytkowania (podobnie jak zarządu) nigdy nie został jednoznacznie określony. Współcześnie dominuje zapatrywanie, iż użytkowanie przekazywane przez państwo jednostkom społecznym, w tym spółdzielniom mieszkaniowym, kreowało posiadanie zależne. Ten zaś rodzaj posiadania wykluczał i wyklucza obecnie możliwość korzystania z art. 172 i art. 231 k.c.*

*Te dwie przyczyny spowodowały, że ułatwieniami prawnymi zamierzano zrównoważyć faktyczne trudności w wykorzystaniu klasycznych metod nabywania nieruchomości zabudowanych przez spółdzielnię. Zagadnienie uregulowania prawa do gruntów zajmowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe zyskało na znaczeniu z momentem, gdy pojawiły się możliwości uwłaszczenia spółdzielców na zajmowanym mieszkaniu.*

*Wymagało to bowiem uregulowania praw do gruntu samych spółdzielni, na których rzecz dokonywano uwłaszczenia.”.*

Obecnie w oparciu o przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych istnieje możliwość zasiedzenia nieruchomości przez spółdzielnie wyłącznie w sytuacji, gdy nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.). Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym należy rozumieć nieruchomość, dla której – ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów – nie można ustalić osób, którym przysługują prawa rzeczowe.

Biorąc pod uwagę, że uchycenie art. 35 ust. 4 usm nie pozbawi spółdzielni mieszkaniowych możliwości regulacji stanów prawnych gruntów z uwagi na możliwość skorzystania z regulacji art. 172 k.c., jak i uwzględniając rosnącą liczbę pozwów o zwrot nieruchomości na rzecz prawowitych właścicieli bądź ich spadkobierców (przy braku ustawy o reprivatyzacji), inicjatywę senacką należy ocenić pozytywnie.

W kwestii skutków finansowych związanych z wejściem ustawy w życie, informuję Pana Przewodniczącego, że nie wydaje się by projektowane zmiany wywoływały konsekwencje finansowe dla budżetu państwa.

Pragnę poinformować Pana Przewodniczącego, że w dniu 17 grudnia 2009 r. powołana została w ramach Komisji Infrastruktury *Podkomisja nadzwyczajna* (dalej podkomisja) *do rozpatrzenia: senackiego i poselskich projektów ustaw o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druki nr 2544, 2487 i 2573); poselskiego projektu ustawy o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o biegłych rewidentach i*

ich samorządzie (druk nr 2510) oraz poselskiego projektu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr 3494).

W dniu 25 maja br. podkomisja przedłożyła pod obrady sejmowej Komisji Infrastruktury sprawozdanie o poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr 2487); poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy – Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie (druk nr 2510); senackim projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr 2544), poselskim projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr 2573) oraz poselskim projekcie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk nr 3494) [dalej sprawozdanie].

W sprawozdaniu zawarto w art. 46 przepis przejściowy, który stanowi, że: „ 1. Spółdzielnia, która na gruncie będącym w dniu 5 grudnia 1990 r. w jej posiadaniu i stanowiącym własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub związku takich jednostek wybudowała sama lub wybudował jej poprzednik prawny budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, nabywa, po upływie 12 miesięcy od dnia wejścia ustawy w życie, własność tego gruntu przez zasiedzenie w takim zakresie, w jakim grunt ten jest niezbędny do prawidłowego korzystania z budynków i innych urządzeń.

2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli spółdzielnia przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntu albo jeżeli Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego lub związek takich jednostek przed upływem terminu określonego w tym przepisie zawarł ze spółdzielnią umowę o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienie własności budynków lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem albo wystąpią do sądu na podstawie art. 64 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego z powództwem o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli spółdzielni w sprawie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienia własności budynków lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem. Właściwy organ Skarbu Państwa, jednostki samorządu terytorialnego lub związku takich jednostek może udzielić bonifikaty na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, z późn. zm.).

3. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio, jeżeli spółdzielnia wybudowała sama lub wybudował jej poprzednik prawny budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem stanowiącym własność innej osoby prawnej albo osoby fizycznej albo będącym w użytkowaniu wieczystym takiej osoby.

4. Przepisu ust. 3 nie stosuje się, jeżeli inna osoba prawna albo osoba fizyczna przed upływem terminu określonego w tym przepisie w związku z ust. 1 wystąpi do sądu na podstawie art. 64 i 231 § 2 Kodeksu cywilnego w związku z art. 1047 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego z powództwem o wydanie orzeczenia zastępującego oświadczenie woli spółdzielni w sprawie nabycia własności gruntu zajętego pod budowę albo przeniesienia prawa użytkowania wieczystego gruntu i przeniesienia własności budynków lub innych urządzeń trwale związanych z gruntem.

5. Przepis ust. 1 stosuje się odpowiednio, jeżeli spółdzielnia wybudowała sama lub wybudował jej poprzednik prawny budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem mającym nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W takim wypadku nie stosuje się art. 511 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie zobowiązującym do wskazania we wniosku o wszczęcie postępowania zainteresowanych w sprawie.

6. W sprawach określonych w ust. 2 i 4 cofnięcie pozwu jest dopuszczalne dopiero po zawarciu umowy w sprawie ustanowienia lub przeniesienia na rzecz spółdzielni użytkowania wieczystego gruntu albo nabycia przez nią własności gruntu.

7. Prawomocne orzeczenie sądu stwierdzające nabycie przez spółdzielnię własności gruntu przez zasiedzenie albo zastępujące oświadczenie woli spółdzielni stanowi podstawę do wpisu w księdze wieczystej.”.

Informuję również Pana Przewodniczącego, że na posiedzeniu w dniu 15 czerwca br. Komisja Infrastruktury przyjęła sprawozdanie o odrzuceniu powyższego projektu ustawy. Na kolejnym posiedzeniu w dniu 1 lipca br. Komisja Infrastruktury podtrzymała swoje wcześniejsze stanowisko.

2 *Pocztownie*

*[Signature]*

Z upoważnienia  
MINISTRA INFRASTRUKTURY

Piotr Styczeń  
Podsekretarz Stanu