

Ustawa

z dnia ... 2021 r.

o prawie spółdzielni mieszkaniowych do gruntów

Art. 1. 1. Niniejsza ustawa reguluje prawo spółdzielni mieszkaniowych do gruntów oraz zasady nabycia nieruchomości w przypadkach nieregulowanych przepisami odrębnymi.

2. Ilekroć w ustawie mowa o spółdzielni mieszkaniowej, rozumie się przez to również jej poprzedników prawnych.

Art. 2. W przypadku, w którym:

- 1) nie dokonano zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiących współwłasność spółdzielni mieszkaniowej i Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego lub
- 2) nie ustalono właściciela nieruchomości będącej co najmniej od dnia 5 grudnia 1990 r. nieprzerwanie w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, która na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej lub innych właściwych decyzji organów budowlanych wybudowała na tej nieruchomości budynek

- własność nieruchomości nabywa spółdzielnia mieszkaniowa.

Art. 3. Nabycie własności nieruchomości, o której mowa w art. 1, stwierdza w drodze postanowienia sąd właściwy ze względu na położenie nieruchomości, na wniosek spółdzielni mieszkaniowej.

Art. 4. 1. Prawomocne postanowienie w przedmiocie stwierdzenia nabycia własności nieruchomości, o której mowa w art. 2, stanowi podstawę wpisu nabywcy jako właściciela w księdze wieczystej.

2. Z chwilą wydania postanowienia, o którym mowa w ust. 1 skierowane do nieruchomości roszczenia wygasają, z wyjątkiem roszczeń niezbędnych do korzystania z innych nieruchomości. Obciążenia nieruchomości wpisane do księgi wieczystej zachowują moc.

3. W przypadku wygaśnięcia roszczeń, o których mowa w ust. 2, osoby którym takie roszczenia przysługiwały, mogą wystąpić o odszkodowanie do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego do wysokości 20 % tego roszczenia.

Art. 5. W zakresie nieregulowanym w ustawie do postępowania w przedmiocie nabycia własności nieruchomości, o której mowa w art. 2 stosuje się odpowiednio przepisy o postępowaniu o stwierdzenie zasiedzenia.

Art. 6. 1. W przypadkach innych niż opisane w art. 2, spółdzielnia mieszkaniowa posiadająca co najmniej od 30 lat grunt stanowiący własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, która wybudowała budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem, może złożyć wniosek, aby właściciel zajętej na ten cel nieruchomości – rozumianej jako działka lub działki ewidencyjne wpisane do jednej księgi wieczystej, na których posadowione są wymienione wyżej naniesienia – ustanowił na jej rzecz użytkowanie wieczyste tej nieruchomości.

2. Przepis ust. 1 stosuje się, jeżeli przed dniem złożenia przez spółdzielnię wniosku nie została wydana decyzja o nakazie rozbiórki budynków lub inne urządzenia trwale związane z gruntem.

3. Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego następuje bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty.

4. Jeśli wniosek spółdzielni, o którym mowa w ust. 1, nie zostanie zrealizowany w terminie 2 lat od dnia jego złożenia, spółdzielnia nabywa własność nieruchomości stanowiącej przedmiot wniosku. Nabycie własności stwierdza właściwy sąd na wniosek spółdzielni mieszkaniowej. Prawomocne postanowienie sądu stanowi podstawę wpisu prawa własności do księgi wieczystej.

5. Ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni następuje niezależnie od roszczeń byłych właścicieli. Spółdzielnie mieszkaniowe nie są stroną postępowań, których przedmiotem jest rozpatrywanie tych roszczeń. Roszczenia byłych właścicieli rozpatrywane są niezależnie od ustanowionego użytkowania wieczystego.

6. W przypadku istnienia roszczeń, osoby, którym roszczenia te przysługują, mogą wystąpić odpowiednio do Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego o odszkodowanie do wysokości 20 % tego roszczenia.

Art. 7. W sprawach regulowanych w niniejszej ustawie przepisu art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z 2021 r. poz. 11, 234) nie stosuje się.

Art. 8. Do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, ustanowionego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni mieszkaniowej nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stosuje się przepisy odrębne dotyczące spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.

Art. 9. Do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustanowionego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni mieszkaniowej nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stosuje się przepisy odrębne dotyczące spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Art. 10. Z chwilą nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową prawa własności nieruchomości albo ustanowienia na jej rzecz użytkowania wieczystego prawa, o których mowa w art. 8 albo w art. 9, stają się odpowiednio spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

Art. 11. 1. Czynności prawne dotyczące praw, o których mowa w art. 8 albo w art. 9, dokonane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, są ważne.

2. Wpisy w księgach wieczystych prowadzonych dla praw, o których mowa w art. 9, dokonane przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, pozostają w mocy.

Art. 12. W stosunku do gruntów, które pozostają w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, spółdzielnie są stroną postępowań prowadzonych w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz.U. z 1945 r. nr 50 poz. 279, z 1985 r. nr 22 poz. 99).

Art. 13. Przepis art. 4 ust. 3 i art. 6 ust. 6 stosuje się w okresie 24 miesięcy od dnia wejścia w życie ustawy.

Art. 14. Ustawa wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia.

Uzasadnienie

1. Potrzeba i cel uchwalenia ustawy

Sąd Najwyższy stwierdził w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 24 maja 2013 r., III CZP 104/12, że "Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia". Uchwała ta, z jednej strony w pełni prawidłowa i nawiązująca do obowiązującej w polskim prawie zasady *superficies solo cedit* (art. 48 Kodeksu cywilnego), z drugiej jednak strony wywołuje negatywne skutki społeczne przez to, że uniemożliwia zakładanie ksiąg wieczystych i w konsekwencji zaciąganie kredytów hipotecznych przez osoby, które nabyły spółdzielcze własnościowe prawa do lokali w budynkach znajdujących się na gruntach, do których spółdzielniom mieszkaniowym nie przysługuje prawo własności albo prawo użytkowania wieczystego. Z tego powodu niezbędne stało się pilne uchwalenie ustawy regulującej status prawny lokali lokatorskich i własnościowych w rozważanej sytuacji oraz skutecznie rozwiązującej zagadnienie braku tytułu prawnego spółdzielni mieszkaniowej do gruntu.

Przemilczenie jest instytucją znaną w polskim prawie. Została ona zastosowana w szczególności w art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13. poz. 87 ze zm.), w którym *expressis verbis* wspomniano o przedawnieniu (zasiedzeniu). Instytucja ta w doktrynie była nazywana przemilczeniem, takie też określenie proponuje się przyjąć w projektowanej ustawie, dawne bowiem sformułowanie (przedawnienie -zasiedzenie) z punktu widzenia współczesnej terminologii byłoby nieprecyzyjne i mylące.

Należy ponadto podkreślić, że ostateczne rozwiązanie problemu praw spółdzielni mieszkaniowych do gruntów jest obowiązkiem ustawodawcy. Okoliczność bowiem, że wiele spółdzielni mieszkaniowych w Polsce nadal nie ma tytułu prawnego do gruntów, na których wznosiły osiedla mieszkaniowe, obciąża w znacznie większym stopniu Państwo niż spółdzielnie. Są to głównie zaszczości z czasów PRL-u, realizacji planu gospodarczego (spółdzielnie mieszkaniowe jako jednostki gospodarki uspołecznionej były jedynie wykonawcami takiego planu).

Główną przyczyną braku regulacji stanu prawnego gruntów w Warszawie oraz w innych miastach jest nierealizowanie przez jednostki samorządu terytorialnego i Skarb Państwa ustawy z dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych oraz ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, na podstawie których jednostki samorządu terytorialnego zobowiązane są ustanowić prawo wieczystego użytkowania, jeżeli spółdzielnie do dnia 31 grudnia 1996 r. wniosły wnioski o ustanowienie wieczystego użytkowania. Pomimo złożenia tych wniosków miasta w wielu przypadkach zasłaniają się roszczeniami byłych właścicieli i nie realizują ww. ustawy. Jeśli spółdzielnia wniosła do sądu sprawę o ustanowienie wieczystego użytkowania. Sądy każdorazowo przy pojawieniu się osób z roszczeniami zawieszają sprawy sądowe na wiele lat.

2. Różnice między dotychczasowym za projektowanym stanem prawnym

Ustawa reguluje prawo spółdzielni mieszkaniowych do gruntów oraz zasady nabycia nieruchomości w przypadkach nieregulowanych przepisami odrębnymi. Stanowi zatem uzupełnienie obecnych przepisów w tym zakresie, wypełniając lukę prawną. W **art. 2** wskazuje się przypadki, w których własność nieruchomości nabywa spółdzielnia mieszkaniowa:

- 1) gdy nie dokonano zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiących współwłasność spółdzielni mieszkaniowej i Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego lub
- 2) gdy nie ustalono właściciela nieruchomości będącej co najmniej od dnia 5 grudnia 1990 r. nieprzerwanie w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, która na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej lub innych właściwych decyzji organów budowlanych wybudowała na tej nieruchomości budynek.

Art. 3 określa tryb stwierdzenia własności nieruchomości – dokonuje tego sąd właściwy miejscowo ze względu na położenie nieruchomości w drodze postanowienia. Stanowi ono podstawę wpisu nabywcy jako właściciela w księdze wieczystej. Z chwilą wydania postanowienie, wygasają roszczenia na nieruchomości, z wyjątkiem roszczeń niezbędnych do korzystania z innych nieruchomości. Obciążenia nieruchomości zachowują moc. Wierzycielom i innym osobom uprawnionym przysługuje

odszkodowanie od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego – w zależności od poprzedniego statusu własności nieruchomości (**art.4**). W **art. 5** projektodawcy proponują odpowiednie stosowanie procedury stwierdzenia zasiedzenia.

Proponuje się w sposób analogiczny uregulować pozostałe sprawy, w których spółdzielnia mieszkaniowa od 30 lat jest w posiadaniu gruntu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, która wybudowała budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem – w tym przypadku proponuje się ustanowienie użytkowania wieczystego na wniosek spółdzielni mieszkaniowej (**art. 6**).

W **art. 7** wyłącza się stosowanie przepisów o zakazie zbycia nieruchomości, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego.

W **art. 8-11** proponuje się odpowiednie stosowanie przepisów do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, ustanowionego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia mieszkaniowej nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustanowionego przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia mieszkaniowej nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z **art. 12**, w stosunku do gruntów, które pozostają w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, spółdzielnie są stroną postępowań prowadzonych w trybie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy, czyli tzw. dekretu Bieruta.

W **art. 13** proponuje się określenie terminu wygaśnięcia roszczeń – 24 miesiące po wejściu ustawy w życie.

Proponuje się wejście w życie ustawy pod upływem 30 dni od dnia ogłoszenia.

3. Przewidywane skutki społeczne i finansowe

Projektowana ustawa uporządkuje prawa własności na zabudowanych gruntach przeznaczonych pod zamieszkania, co wpłynie pozytywnie na ich zarządzanie i obrót gospodarczy.

4. Źródła finansowania

Na podstawie opinii ekspertów można oszacować, że wysokość ewentualnych odszkodowań może wynieść ok. 400 mln zł. Koszty zostaną pokryte przez budżet państwa.

5. Oświadczenie o zgodności projektu ustawy z prawem Unii Europejskiej

Przedmiot projektowanej ustawy nie jest objęty z prawem Unii Europejskiej.

6. Oświadczenie o notyfikacji zgodnie z przepisami dotyczącymi funkcjonowania krajowego systemu notyfikacji norm i aktów prawnych

Projekt ustawy nie wymaga przedstawienia właściwym organom i instytucjom Unii Europejskiej w tym Europejskiemu Bankowi Centralnemu, w celu uzyskania opinii, dokonania powiadomienia, konsultacji lub uzgodnienia.

7. Zgodność z Konstytucją RP

Projektodawcy oświadczają, iż przedstawiony projekt ustawy w ich ocenie jest zgodny z Konstytucją RP.

8. Założenia projektów aktów wykonawczych

Projekt nie wymaga wydania dodatkowych aktów wykonawczych.

9. Konsultacje społeczne

Projekt został skonsultowany z przedstawicielami spółdzielców.