



Minister Finansów i Gospodarki

Znak pisma: DM-III.054.6.2026

Warszawa, 21 września 2026 r.

Pan
Włodzimierz Czarzasty
Marszałek Sejmu RP

Dotyczy: interpelacji nr 19415 Pana Posła Jarosława Krajewskiego w sprawie przywrócenia członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych osobom go pozbawionym oraz uregulowania stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych

Szanowny Panie Marszałku,

odnosząc się do poruszanej w interpelacji tematyki dotyczącej przywrócenia członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych osobom go pozbawionym oraz uregulowania stanu prawnego gruntów spółdzielni mieszkaniowych chciałbym wyjaśnić, że sytuację osób, którym przysługują nieskutecznie przydzielone czy ustanowione spółdzielcze prawa do lokali w budynkach wzniesionych przez spółdzielnie mieszkaniowe na gruntach o nieuregulowanym stanie prawnym wykreowała ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze¹, zwanej dalej „nowelą”. Poprawką nr 29 zgłoszoną przez Senat RP art. 4 noweli otrzymał brzmienie: „Członek spółdzielni, któremu w dniu wejścia w życie niniejszej ustawy nie przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności lokalu oraz któremu nie przysługuje roszczenie o ustanowienie prawa odrębnej własności lokalu lub roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, traci z tym dniem członkostwo w spółdzielni.”. Wobec powyższego, **na podstawie art. 4 „noweli” członkostwo w spółdzielni z mocy prawa z dniem 9 września 2017 r. utraciły m.in. osoby, z którymi spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo dokonała przydziału takiego prawa, lub ich następców prawnych, jeżeli lokal ten znajduje się w budynku posadowionym na gruncie, który posiada nieuregulowany stan prawny lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu.**

Informuję Pana Marszałka, że problem uregulowania stanów prawnych gruntów zabudowanych przez spółdzielnie budynkami mieszkalnymi, do których spółdzielnie nie uzyskały dotąd trwałego tytułu prawnorzeczowego dotyczy ok. 120 spółdzielni mieszkaniowych. Ministerstwo nie posiada pełnej informacji, ile osób zamieszkujących budynki posadowione na w/w gruntach pozbawionych jest członkostwa w spółdzielni na podstawie art. 4 „noweli”. Podkreślić należy, że dla rozwiązania problemu uregulowania

¹ Dz. U. poz. 1596 oraz z 2020 r. poz. 1055.

stanów prawnych gruntów zabudowanych przez spółdzielnie budynkami mieszkalnymi, kwestia posiadania przez osobę zamieszkującą budynek statusu członka spółdzielni jest indyferentna.

Wyjaśniam, że przepis art. 4 „noweli” został zaskarżony przez Rzecznika Praw Obywatelskich do Trybunału Konstytucyjnego, który w wyroku z dnia 10 czerwca 2020 r., sygn. akt K 3/19, orzekł o niezgodności tej regulacji z Konstytucją Rzeczypospolitej Polskiej. Przepis utracił moc obowiązującą w dniu 19.06.2021 r.

Pierwsza próba wyprostowania zaistniałej sytuacji została podjęta w *projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali* (UB2) już w 2021 r.²

Ostatecznie projekt UB2 nie został uzgodniony merytorycznie ze wszystkimi członkami Rady Ministrów. Wobec powyższego nie było możliwe skierowanie projektu do kolejnych etapów procesu legislacyjnego. Z uwagi na zakończenie kadencji Parlamentu RP, prace legislacyjne zakończyły swój bieg.

Mając na uwadze powyższe, w Ministerstwie Rozwoju i Technologii podjęte zostały prace nad zmianami legislacyjnymi, jakie należy wprowadzić, żeby uregulować kwestie członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych osób, które je utraciły na skutek wejścia w życie ww. przepisu noweli.

Projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (dalej *projekt*), który reguluje ww. kwestie członkostwa, uzyskał wpis do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod numerem UD311.

Informuję Pana Marszałka, że projekt przewiduje przyznanie członkostwa osobom, z którymi spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo dokonała przydziału takiego prawa, lub ich następców prawnych, jeżeli lokal ten znajduje się w budynku posadowionym na gruncie, który posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6³ ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁴ lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu. W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, członkostwo zostanie przyznane z mocy prawa, natomiast w odniesieniu do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, członkostwo będzie przysługiwać fakultatywnie na wniosek.

Ponadto projekt przewiduje, że pozostałym kategoriom osób, tj. dotychczasowym członkom w spółdzielniach popegeerowskich, dotychczasowym tzw. członkom oczekującym, dotychczasowym członkom we wspólnotach mieszkaniowych powstałych na skutek wyodrębnienia ostatniego lokalu, małżonkom osób posiadających prawo do lokalu w zasobie spółdzielczym, które utraciły członkostwo na mocy art. 4 „noweli”, przysługuje roszczenie o przyjęcie w poczet członków spółdzielni. Takie rozwiązanie pozwoli przywrócić członkostwo osobom, którym przysługiwał status członka w dniu wejścia w życie „noweli”,

² <https://legislacja.rcl.gov.pl/projekt/12346401>.

³ Art. 113 ust. 6 u.g.n. Przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumie się nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

⁴ Dz. U. z 2026 r. poz. 399, 875, 912.

a które statusu tego zostały pozbawione na podstawie art. 4 „noweli”. Przyznanie takim osobom członkostwa z mocy prawa lub roszczenia o przyjęcie w poczet członków spółdzielni realizuje zasadę ochrony praw nabytych, których dotychczasowi członkowie zostali bezprawnie pozbawieni.

Biorąc pod uwagę, że od wejścia w życie „noweli”, na mocy której osoby, które nie dysponowały odpowiednim tytułem prawnym do lokalu w zasobie spółdzielni mieszkaniowej utraciły członkostwo, upłynęło dziewięć lat, nie jest zasadne przywrócenie członkostwa z mocy prawa. Z uwagi na upływ czasu mogło bowiem dojść do zmiany sytuacji prawnej tych osób. Dlatego też wprowadzenie roszczenia gwarantującego tym osobom przyjęcie w poczet członków spółdzielni jest wystarczające, uwzględnia możliwość zmiany stanu prawnego bądź okoliczność, że osoba nie jest zainteresowana ponownym nabyciem członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej i w pełni realizuje zasadę ochrony praw nabytych.

Wskazuję, że projektowane regulacje nie przewidują obowiązku indywidualnego informowania osób zainteresowanych o przywróceniu członkostwa albo możliwości wystąpienia z roszczeniem o przyjęcie do spółdzielni. W zakresie tym na stronie internetowej Ministerstwa Rozwoju i Technologii zamieszczone zostaną stosowne informacje.

W kwestii harmonogramu prac nad projektami informuję, że projekt UD311 został w dniu 17 sierpnia br. skierowany na posiedzenie Stałego Komitetu Rady Ministrów. Po przyjęciu projektu przez Stały Komitet projekt będzie mógł być skierowany do kolejnych etapów procesu legislacyjnego. Natomiast projekt UD335 obecnie znajduje się na etapie komisji prawniczej. Projekt po rozpatrzeniu przez tę komisję zostanie skierowany do rozpatrzenia przez Radę Ministrów. Po przyjęciu przez Radę Ministrów projekt zostanie skierowany do prac parlamentarnych. Planowany termin skierowania projektu do prac parlamentarnych to III kwartał br.

Wskazuję jednocześnie, że prace nad projektami UD311 i UD335 prowadzone są od siebie niezależne.

Oczekuję również, że przyjęcie przez Parlament RP obu projektów pozwoli w znacznym stopniu uporządkować kwestie nieuregulowanych stanów prawnych gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe i tym samym praw do lokali w budynkach na tych gruntach wzniesionych, jak i członkostwa osób, którym te prawa do lokali będą w nich przysługiwać.

Z upoważnienia, z wyrazami szacunku

Tomasz Lewandowski

Podsekretarz Stanu

/ kwalifikowany podpis elektroniczny /

w Ministerstwie Rozwoju i Technologii