



SEJM
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ
IX kadencja
Prezes Rady Ministrów
DSP.WPP.0640.100.2021.ML

Warszawa, 30 września 2021 r.

Pani
Elżbieta Witek
Marszałek Sejmu
Rzeczypospolitej Polskiej

Szanowna Pani Marszałek,

przekazuję przyjęte przez **Radę Ministrów stanowisko** wobec poselskiego projektu ustawy

- o prawie spółdzielni mieszkaniowych do gruntów (druk nr 1418).

Jednocześnie informuję, że Rada Ministrów upoważniła Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii do reprezentowania Rządu w tej sprawie w toku prac parlamentarnych.

Z poważaniem,

Mateusz Morawiecki

/podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym/

Tłoczono z polecenia Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej



Stanowisko Rządu

wobec poselskiego projektu ustawy o prawie spółdzielni mieszkaniowych do gruntów

(druk nr 1418)

I. Przedmiot i istota projektu ustawy

Poselski projekt ustawy o prawie spółdzielni mieszkaniowych do gruntów (druk nr 1418) ma na celu rozwiązanie problemów osób zamieszkujących lokale stanowiące przedmiot spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, znajdujące się w budynkach spółdzielni mieszkaniowych wznoszonych w okresie PRL, zwłaszcza na obszarze m. st. Warszawy, na gruntach, co, do których spółdzielnie te nie uzyskały prawa własności ani prawa użytkowania wieczystego. Po zakończeniu inwestycji nie uregulowano praw do tych gruntów na rzecz spółdzielni, które pomimo braku tytułu prawnorzeczowego do gruntu, ustanawiały na rzecz swoich członków prawa do lokali (lokatorskie i własnościowe spółdzielcze prawa do lokali).

Taki stan prawny trwa do chwili obecnej, co powoduje niepewność prawną mieszkańców i uniemożliwia właścicielom spółdzielczych praw do lokali obrót tymi nieruchomościami. Szczególne utrudnienia w obrocie lokalami spółdzielczymi zdiagnozowano po uchwale Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r., sygn. akt III CZP 104/12, w której Sąd w składzie siedmiu sędziów orzekł, że niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej dla lokalu będącego przedmiotem spółdzielczego prawa własnościowego w sytuacji, gdy lokal ten znajduje się w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielni mieszkaniowej nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste. Jak wskazują projektodawcy, celem przedłożenia jest ostateczne rozwiązanie opisanych problemów mieszkańców budynków spółdzielczych.

Obecnie główną przeszkodę w przyznaniu spółdzielniom mieszkaniowym praw rzeczowych (własności, użytkowania wieczystego) do zabudowanych gruntów stanowią:

- 1) brak informacji o prawowitym właścicielu gruntu, w tym sytuacja, gdy właściciel nie żyje i nie jest możliwe ustalenie jego spadkobierców;
- 2) sporny tytuł prawny do gruntu – np. zgłoszone i nie rozpatrzone dotychczas tzw. „wnioski dekretowe”, zagrożenie tzw. „zwrotem w naturze”;

- 3) brak środków finansowych spółdzielni mieszkaniowych na ponoszenie opłat za ustanowienie prawa użytkowania wieczystego (tylko w przypadkach, gdy właściciel jest znany i jest nim gmina lub Skarb Państwa).

Analiza rozwiązań zaproponowanych w projekcie pozwala przyjąć tezę, że doniosły społecznie cel, o którym mowa w uzasadnieniu, projektodawcy zamierzają osiągnąć rozwiązując opisane powyżej problemy poprzez zastosowanie środków władczo wkraczających w aktualne stosunki własnościowe ukształtowane na omawianych gruntach. Wobec rozwiązań tak daleko ingerujących w prawa osób trzecich, nadających uprzywilejowaną pozycję spółdzielniom mieszkaniowym, niezbędna jest wnikliwa ocena projektu, w tym również w świetle obowiązujących norm konstytucyjnych.

Jednocześnie podkreślić należy, iż rozwiązania przyjęte w ustawie z dnia 11 sierpnia 2021 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. poz. 1491) w znacznym stopniu eliminują problemy związane z brakiem możliwości przyznania spółdzielniom mieszkaniowym praw rzeczowych do gruntu o nieuregulowanym stanie prawnym. Wprowadzony nowelą art. 158 § 3 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego.) , dalej „k.p.a.”, zakłada, że jeżeli od dnia doręczenia lub ogłoszenia decyzji upłynęło trzydzieści lat, nie wszczyna się postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji. Organ administracji publicznej, do którego wpłynie taki wniosek winien odmówić wszczęcia postępowania. Dla przedmiotowych rozważań istotnym jest to, że przepisy k.p.a. w znowelizowanym brzmieniu będą miały zastosowanie również do postępowań administracyjnych wszczętych i niezakończonych do dnia jej wejścia w życie. Oznacza to, że wszystkie toczące się postępowania w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji, od których ogłoszenia lub doręczenia minęło 30 lat, podlegać będą umorzeniu (art. 2 ust. 2 nowelizacji). Do takich decyzji zaliczać będą się m.in. powojenne decyzje nacjonalizacyjne wydawane przez władze komunistyczne na podstawie ustaw i dekrétów nacjonalizacyjnych. Sprawy o ustanowienie wieczystego użytkowania inicjowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, zawieszane są przez sądy w każdym przypadku, gdy pojawią się roszczenia dawnych właścicieli nieruchomości lub ich spadkobierców. Często stan zawieszenia trwa wiele lat. Jak się jednak wydaje, problem ten zostanie w pewnej mierze rozwiązany w związku z wejściem w życie ustawy nowelizującej k.p.a. (co nastąpi już 16 września 2021 r.), gdyż będzie ona miała wpływ również na toczące się postępowania o stwierdzenie nieważności decyzji nacjonalizacyjnych wydawanych w poprzedniej rzeczywistości prawnej. Postępowania te zostaną umorzone z mocy prawa, zatem odpadnie przyczyna zawieszenia postępowań o ustanowienie użytkowania wieczystego na rzecz spółdzielni mieszkaniowych.

II. Stanowisko wobec zaproponowanych rozwiązań

Zgodnie z art. 1 ust. 2 projektu „ilekroć w ustawie jest mowa o spółdzielni mieszkaniowej rozumie się przez to również jej poprzedników prawnych”. Należy mieć na uwadze fakt, że projekt dotyczy spółdzielni mieszkaniowych zdefiniowanych w art. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208) . Jak wynika z treści powyższego przepisu, celem spółdzielni mieszkaniowej jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin, przez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu. Poprzednicy prawni spółdzielni mieszkaniowych, którzy nie wyczerpują definicji określonej w ww. ustawie, nie posiadają statusu spółdzielni mieszkaniowych. Ponadto w opinii do projektu Sąd Najwyższy słusznie podkreślił, że ustawa działa na przyszłość i nie dotyczy poprzedników prawnych, a spółdzielni mieszkaniowych zdefiniowanych w ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Zgodnie z projektowanym art. 2, spółdzielni mieszkaniowej przyznano *ex lege* prawo własności gruntu, które ma stwierdzać sąd w drodze postanowienia w następujących przypadkach:

- 1) gdy spółdzielnia jest współwłaścicielem gruntu wraz ze Skarbem Państwa lub jednostką samorządu terytorialnego i dotychczas nie dokonano zniesienia tej współwłasności;
- 2) gdy nie ustalono właściciela gruntu, który co najmniej od dnia 5 grudnia 1990 r. jest nieprzerwanie w posiadaniu spółdzielni mieszkaniowej, która na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej wybudowała na gruncie budynek.

Pierwszy z przewidzianych przez projektodawców przypadek dotyczy gruntów, które mają uregulowany stan prawny na rzecz spółdzielni, gdyż są obecnie przedmiotem współwłasności (udział w prawie własności gruntu przysługuje Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego). Zaproponowane w art. 2 pkt 1 rozwiązanie polegające na przymusowym zniesieniu współwłasności i przyznaniu pełni praw spółdzielni mieszkaniowej przybiera, zatem postać ustawowego wywłaszczenia, przejawiającego się w pozbawieniu przysługującego podmiotowi publicznemu prawa do rzeczy bez jakiegokolwiek rekompensaty. Oceniając wspomniane rozwiązania zawarte w art. 2 pkt 1 projektu należy mieć na względzie zasadę, że własność, w tym własność jednostek samorządu terytorialnego, podlega ochronie konstytucyjnej w świetle art. 21 ust. 1 i art. 165 ust. 1 Konstytucji RP. Niewątpliwie dopuszczalne są ograniczenia tych praw, jednak powinny one następować z zachowaniem zasady proporcjonalności i za słusznym odszkodowaniem. Trybunał Konstytucyjny wielokrotnie wskazywał, że pozbawienie prawa własności jednostek samorządu terytorialnego jest możliwe w sytuacji, gdy ochrony wymaga inna wartość konstytucyjna. W tym kontekście

należałoby, zatem ocenić, czy uprzywilejowanie spółdzielni mieszkaniowych jest wartością, której ochrona uzasadniałaby władcze zniesienie współwłasności, skutkujące w istocie pozbawieniem Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego udziału w prawie do gruntu na rzecz innego współwłaściciela (w tym przypadku spółdzielni mieszkaniowej). Oceniając adekwatność proponowanego środka prawnego należy wziąć pod uwagę cel, do jakiego ma prowadzić zniesienie współwłasności. Należałoby, zatem rozstrzygnąć, czy istnienie współwłasności jest przeszkodą do dokonywania obrotu lokalami spółdzielczymi, a także czy uniemożliwia zakładanie ksiąg wieczystych dla tych lokali. Zgodnie z cytowaną uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013 r.: „Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu ustanowione w budynku położonym na gruncie, do którego spółdzielnia nie przysługuje własność albo użytkowanie wieczyste, stanowi ekspektatywę tego prawa; niedopuszczalne jest założenie księgi wieczystej w celu jej ujawnienia”. Jak wynika z treści uzasadnienia do uchwały, „jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa nie dysponuje własnością (współwłasnością) gruntu lub jego użytkowaniem wieczystym, to zarówno na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 14 czerwca 2007 r. *[o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2007 r. nr 125, poz. 873]* i art. 6 ustawy z dnia 18 grudnia 2009 r. *[o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz.U. z 2009 r. nr 233, poz. 1779]*, jak i bezpośrednio w umowie członka ze spółdzielnią (w umowie o przydział), nie może dojść do skutecznego ustanowienia definitywnego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, jako ograniczonego prawa rzeczowego (art. 244 § 2 k.c.). W związku z tym należy stwierdzić, że *de lege lata* w ogóle nie powstaje kwestia dopuszczalności zakładania księgi wieczystej dla ujawniania takiego prawa, nie jest natomiast możliwe założenie księgi wieczystej dla samej ekspektatywy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 1, 16 i 241 u.k.w.h. *[ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U z 2019 r. poz. 2204]*)”. Z treści powyższej uchwały wynika, zatem, iż fakt dysponowania przez spółdzielnię mieszkaniową współwłasnością gruntu nie stanowi przeszkody do skutecznego ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz założenia księgi wieczystej. Jeżeli zatem celem projektowanej regulacji jest umożliwienie swobodnego obrotu spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu to należy stwierdzić, że regulacja ta jest nieproporcjonalna, ponieważ w obowiązującym stanie prawnym nie ma przeszkód do swobodnego obrotu tym prawem w sytuacji, w której stan prawny gruntu jest uregulowany.

Projektowane w art. 2 pkt 2 rozwiązanie zakładające nabycie *ex lege* przez spółdzielnię mieszkaniową własności nieruchomości, w stosunku, do której nie ustalono właściciela, będącej, co najmniej od dnia 5 grudnia 1990 r. nieprzerwanie w posiadaniu tej spółdzielni, która na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej lub innych właściwych

decyzji organów budowlanych wybudowała na tej nieruchomości budynek, stanowi regulację podobną w swej istocie do rozwiązania przyjętego w art. 35 ust. 4¹ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208), zwanej dalej „u.s.m.”. Zgodnie z treścią tego przepisu: „Spółdzielnia mieszkaniowa, która w dniu 5 grudnia 1990 r. była posiadaczem nieruchomości gruntowej, stanowiącej własność Skarbu Państwa albo gminy, albo, gdy właściciel tej nieruchomości pozostaje nieznany, pomimo podjętych starań o jego ustalenie i przed tym dniem, na podstawie pozwolenia na budowę i decyzji lokalizacyjnej spółdzielnia ta wybudowała budynek, nabywa własność tej nieruchomości przez zasiedzenie. Orzeczenie sądu stwierdzające nabycie własności tej nieruchomości jest podstawą wpisu do księgi wieczystej”.

Powyższy przepis, zgodnie z wyrokiem Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010 r., sygn. P 34/08 (Dz. U. poz. 1373), z dniem 4 listopada 2010 r. utracił jednak moc obowiązującą, jako niezgodny z art. 2, a przez to z art. 64 ust. 2, art. 64 ust. 3 w związku z art. 31 ust. 3, art. 165 ust. 1 i 2 oraz art. 167 ust. 2 Konstytucji RP. Trybunał Konstytucyjny w uzasadnieniu wyroku podkreślił, że „Skutkiem quasi-zasiedzenia przewidzianego w kwestionowanym przepisie jest, bowiem utrata własności przez rzeczywistego właściciela, i to nieodpłatnie. Właścicielem tym może być zarówno podmiot publiczny (gmina, Skarb Państwa), jak i prywatny. Ingerencja we własność przybiera tu najbardziej dotkliwą postać (z punktu widzenia skali objętej art. 31 ust. 3 Konstytucji); quasi-zasiedzenie powoduje, bowiem utratę własności poprzedniego właściciela na rzecz osoby wykonującej uprawnienie z art. 35 ust. 4¹ u.s.m. Ten skutek dotyczy każdego właściciela, przeciw któremu kieruje się uprawnienie z 35 ust. 4¹ u.s.m. – Skarbu Państwa, gminy i osoby prywatnej mieszczącej się w kategorii "nieznanych właścicieli". Należy zaznaczyć, że stan "pozostawania nieznanym" (art. 35 ust. 4¹ u.s.m. zdanie pierwsze *in fine*) z uwagi na nieskuteczność starań o ustalenie właściciela (zob. analiza treści przepisu dokonana w pkt. 4.6. tej części uzasadnienia) dotyczyć może każdego podmiotu (Skarbu Państwa, gminy, osoby fizycznej, osoby prawnej). W dodatku ustawodawca nie nakłada obowiązku przeprowadzenia rzetelnego postępowania mającego na celu ustalenie stanu prawnego nieruchomości i "wykrycie" właściciela. W istocie, więc prawdziwy właściciel nieruchomości ponosi negatywne skutki za to, że sam nie wystąpił albo z roszczeniem windykacyjnym, (które się nie przedawnia), albo z "roszczeniem o wykup" na podstawie art. 35 ust. 1 u.s.m.”.

Projektowany przepis art. 2 pkt 2 wprowadza – podobnie jak przepis uchylony przez Trybunał Konstytucyjny – szczególną postać zasiedzenia. Podkreślić jednak należy, że projektodawcy pomimo wyraźnych zaleceń sformułowanych w uzasadnieniu wyroku Trybunału Konstytucyjnego nie tylko nie wprowadzili w treści przepisu obowiązku przeprowadzenia rzetelnego postępowania mającego na celu ustalenie właściciela, ale również całkowicie

pominęli przesłankę funkcjonującą w uchylonym przepisie w postaci podjęcia starań o jego ustalenie. Wprowadzone w treści przepisu kryterium braku ustalenia właściciela należy ocenić, jako zbyt ogólne i nieprecyzyjne. W uzasadnieniu brak jest informacji, czy pojęcie to należy odnosić do sytuacji, w której nie założono księgi wieczystej lub nie prowadzi się zbioru dokumentów, czy też nie można ustalić właściciela z innych obiektywnych przyczyn. Również brak odesłania do definicji „nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym” zawartej w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990, z późn. zm.), zwanej dalej „u.g.n.”, może powodować liczne problemy interpretacyjne. Stosownie bowiem do art. 113 ust. 6 u.g.n. rozstrzygnięto jednoznacznie, że przez nieruchomość o nieuregulowanym stanie prawnym rozumieć należy nieruchomość, dla której ze względu na brak księgi wieczystej, zbioru dokumentów albo innych dokumentów nie można ustalić osób, którym przysługują do niej prawa rzeczowe.

Poważne zastrzeżenia budzi również okoliczność, iż projekt ustawy nie przewiduje, aby posiadanie nieruchomości, o którym mowa w art. 2 pkt 2, miało charakter samoistny. Przepis art. 35 ust. 4¹ u.s.m. wprowadzający instytucję quasi-zasiedzenia Trybunał Konstytucyjny uznał za asystemowy pomimo tego, że jedną z przesłanek „zasiedzenia” było samoistne posiadanie. Przedmiotowa regulacja znacznie dalej wkracza w stosunki własnościowe, umożliwiając nabycie własności gruntu także posiadaczowi zależnemu.

Kolejne zastrzeżenie budzi regulacja odnosząca się do nabycia prawa użytkowania wieczystego przez spółdzielnie mieszkaniowe. Proponowany przepis art. 6 wprowadza możliwość wystąpienia przez spółdzielnię mieszkaniową posiadającą co najmniej od 30 lat grunt stanowiący własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego z wnioskiem o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego, w sytuacji, w której na gruncie tym spółdzielnia wybudowała budynki lub inne urządzenia trwale związane z gruntem. Ustanowienie prawa użytkowania wieczystego następuje bez obowiązku wniesienia pierwszej opłaty. W pierwszej kolejności należy podnieść fakt, iż po 30 latach nieprzerwanego posiadania spółdzielnia mieszkaniowa wskutek zasiedzenia staje się właścicielem gruntu, co oznacza, iż żądanie ustanowienia prawa użytkowania wieczystego należy uznać za bezprzedmiotowe. Ponadto wskazać należy, że unormowanie przewidujące możliwość wystąpienia przez spółdzielnię mieszkaniową z wnioskiem o ustanowienie na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego już funkcjonuje w obecnym stanie prawnym. Przepis art. 35 ust. 2 u.s.m. stanowi, że jeżeli właścicielem działek budowlanych, o których mowa w ust. 1, jest Skarb Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego lub ich związki, zamiast przeniesienia własności tych działek na rzecz spółdzielni działki te, na wniosek spółdzielni mieszkaniowej, zostają jej oddane w użytkowanie wieczyste. Obowiązująca obecnie regulacja korzystniej

wpływa na zakres praw spółdzielni mieszkaniowych, ponieważ nie uzależnia możliwości wystąpienia z wnioskiem od upływu 30 lat nieprzerwanego posiadania.

Ponadto wątpliwości pod względem zgodności z art. 21 ust. 1 oraz art. 165 ust. 1 Konstytucji RP może budzić art. 6 ust. 4 projektu. Autorzy projektu w żaden sposób nie uzasadnili konieczności wprowadzenia tej regulacji. Tymczasem unormowanie takie powodowałoby poważne skutki w sferze praw własnościowych Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Konsekwencją braku rozpoznania w terminie wniosku o ustanowienie prawa użytkowania wieczystego nie powinna być utrata prawa własności. Ponadto pomijając kwestię, że rozpoznanie wniosku w terminie 2 lat z uwagi na zawilość sprawy może okazać się niemożliwe (projekt nie przewiduje możliwości wydłużenia tego terminu), to sankcja w postaci utraty prawa własności stanowi formę wyłączenia bez prawa do odszkodowania. Projektowany przepis należy zatem uznać za zbyt daleko ingerujący w strefę praw majątkowych i potencjalnie sprzeczny z Konstytucją RP.

W dalszej kolejności projektodawca wskazuje, iż 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. 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. 6 ust. 5 i 6 projektu).

Odnosząc się do ww. propozycji należy mieć na uwadze uzasadnienie do ww. wyroku TK z dnia 29 października 2010 r., w którym podkreślono, że wprowadzanie nowych regulacji ułatwiających spółdzielniom nabywanie prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego byłoby premiowaniem tych spółdzielni mieszkaniowych, które mimo tworzenia im w drodze ustawowej przez całe lata dogodnych warunków uzyskania tytułu prawnego do gruntów, nie skorzystały z nich. Wprowadzenie przez ustawodawcę kolejnych takich przepisów, zdaniem TK, oznaczałoby premiowanie opieszałości tych spółdzielni, które z oporami korzystały z transformacyjnej sanacji stosunków spółdzielczych. TK zastrzegł przy tym, iż z upływem czasu od dokonania transformacji ustrojowej coraz ostrożniej należy traktować postulat „powszechnego uwłaszczenia”. Innymi słowy – wymagania gwarancyjne wobec tego typu posunięć ustawodawczych powinny w coraz wyższym stopniu spełniać standardy demokratycznego państwa prawnego, także, co do ważenia konkurujących ze sobą wartości, również takich jak „dobro wspólne”, i charakteryzować się skrupulatnością w szafowaniu uproszczonymi formami nabywania własności przez jedne podmioty kosztem drugih (spółdzielnia – a następnie, w dalszej kolejności – uwłaszczeni spółdzielcy).

Przepis art. 4 ust. 2 projektu budzi poważne wątpliwości natury interpretacyjnej. W kontekście sformułowania użytego w tym przepisie „roszczenia niezbędne do korzystania z innych nieruchomości” nie zostało wyjaśnione, czy przepis przewiduje wygaśnięcie roszczeń byłych właścicieli o zwrot nieruchomości, czy też np. roszczeń o ustanowienie ograniczonych praw rzeczowych. W projekcie nie zdefiniowano również pojęcia „roszczeń niezbędnych do korzystania z nieruchomości”. Na marginesie zważyć także należy, że proponowane przez projektodawców założenie, w myśl, którego roszczenia do nieruchomości wygasają z chwilą wydania przez sąd postanowienia stwierdzającego nabycie własności nieruchomości, godzi w zasadę kontroli orzeczeń sądowych. Dopiero, bowiem takie postanowienie, od którego nie przysługują środki zaskarżenia, powinno odnosić skutek w sferze praw majątkowych, a także prowadzić do ewentualnego wygaszenia roszczeń.

Odnosząc się natomiast do propozycji zawartych w art. 7 i art. 8 projektu należy podkreślić, iż kwestie te regulowane są kompleksowo w rządowym projekcie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze oraz ustawy o własności lokali. Projekt ten został wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod numerem UB2. Projektowany akt prawny znajduje się obecnie na etapie uzgodnień międzyresortowych i konsultacji społecznych. Projekt ten przewiduje m.in. wprowadzenie rozwiązań mających na celu wzmocnienie sytuacji członków i usprawnienie funkcjonowania spółdzielni mieszkaniowych przez, między innymi, uregulowanie sytuacji prawnej członków, z którymi spółdzielnia zawarła umowę o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu albo dokonała przydziału takiego prawa, lub ich następcom prawnym, jeżeli lokal ten znajduje się w budynku posadowionym na gruncie, który posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 u.g.n, lub spółdzielnia nie przysługuje prawo własności albo użytkowania wieczystego gruntu.

Reasumując, projektowane przepisy dotyczą najbardziej fundamentalnego prawa rzeczowego, jakim jest prawo własności. Wszelkie rozwiązania w tym zakresie powinny, zatem zapewniać równowagę między uprawnieniami członków spółdzielni mieszkaniowych, którzy w dobrej wierze ponieśli koszty budowy lokali, a prawami właściciela. Nadmierne ograniczenie praw właściciela (Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego) w drodze ustawy oraz interwencja legislacyjna w odniesieniu do niektórych kategorii gruntów, może budzić wątpliwości w zakresie zgodności z Konstytucją RP, w szczególności, jeżeli nadmiernie ingeruje w konstytucyjnie gwarantowaną zasadę ochrony własności.

Mając powyższe na uwadze, Rada Ministrów negatywnie opiniuje poselski projekt ustawy o prawie spółdzielni mieszkaniowych do gruntów.

