



Warszawa, 26-04-2023 r.

RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

Marcin Wiącek

IV.7211.250.2021.DZ

Pan

dr hab. Krzysztof Szczucki

Prezes Rządowego Centrum Legislacji

e-PUAP

Szanowny Panie Prezesie,

Od wielu lat w sferze zainteresowania Rzecznika Praw Obywatelskich pozostaje problem dotyczący braku tytułu prawnego wielu spółdzielni mieszkaniowych do gruntu pod budynkami spółdzielczymi. Problem ten wyłonił się w związku z uchwałą siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2013r. sygn. akt III CZP 104/12¹, w której Sąd Najwyższy stwierdził, że: „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.”

W związku z licznymi skargami od obywateli wpływającymi do Rzecznika Praw Obywatelskich problem dotyczący skutków podjęcia przez Sąd Najwyższy wspomnianej uchwały od 2013r. był podejmowany w wystąpieniach generalnych

¹ opubl. OSNC 2013/10/113; Biul.SN 2013/5/7

kierowanych przez kolejnych Rzeczników Praw Obywatelskich: do Prezesa Rady Ministrów (pismo z dnia 9 października 2013 r. nr RPO-747855/13), do Ministra Infrastruktury i Rozwoju (pismo z dnia 24 lutego 2014 r. nr IV.7211.111.2014) oraz do Ministra Infrastruktury i Budownictwa (pismo z dnia 21 grudnia 2015 r. nr IV.7211.338.2015 oraz z dnia 5 lipca 2017 r.), a także do Ministra Inwestycji i Rozwoju (pismo z dnia 5 kwietnia 2018 r. nr IV.7211.54.2018). W wystąpieniach tych wskazywano na konieczność podjęcia przez ustawodawcę pilnej interwencji legislacyjnej. Wydaje się, że skoro ustawodawca dopuścił w przeszłości prawną możliwość ustanawiania spółdzielczych praw do lokali - także w sytuacji braku uregulowania tytułu prawnego spółdzielni mieszkaniowej do gruntu pozostającego w jej władaniu i zakładania dla takich praw ksiąg wieczystych, a następnie tolerował ten stan przez wiele lat, to spoczywa na nim obowiązek uporządkowania sytuacji prawnej w omawianym zakresie.

W dniu 24 marca br. po raz kolejny zwróciłem się w tej sprawie do Ministra Rozwoju i Technologii z prośbą o udzielenie informacji na temat stanu prowadzonych prac legislacyjnych dotyczących poruszonej problematyki i proponowanych w nim rozwiązań, ponieważ z informacji opublikowanych w środkach masowego przekazu wynikało, że resort ten podjął działania legislacyjne mające na celu wprowadzenie regulacji prawnych umożliwiających spółdzielniom mieszkaniowym uregulowanie stanu prawnego gruntów, na których w przeszłości wybudowały budynki mieszkalne. W załączeniu przekazuję kopię tego wystąpienia.

Odpowiadając na wspomniane wystąpienie Sekretarz Stanu w Ministerstwie Rozwoju i Technologii w piśmie z dnia 23 kwietnia 2023r. poinformował mnie, że w resorcie rozwoju i technologii podjęto działania zmierzające do opracowania projektu ustawy, który całościowo obejmowałby kwestie regulacji stanów prawnych gruntów zabudowanych przez spółdzielnie, a jednocześnie jego postanowienia nie byłyby kwestionowane pod kątem zgodności z Konstytucją RP. Efektem tych prac jest uzgodniony wewnątrzresortowy i przekazany w dniu 31 marca 2023 r. do uzgodnień

międzyresortowych projekt ustawy o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe, wpisany do Wykazu prac legislacyjnych i programowych Rady Ministrów pod numerem UD458 (kopia pisma w załączeniu).

Mając jednak na uwadze ogromne znaczenie poruszonej problematyki dla obywateli, stale aktywnie poruszanej w skargach do mojego Biura, działając na podstawie art. 13 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (Dz.U. z 2020 r., poz. 627 ze zm.) zwracam się do Pana Prezesa z uprzejmą prośbą o udzielenie informacji, czy w Rządowym Centrum Legislacji są procedowane także inne projekty ustaw dotyczące opisanego problemu, a jeżeli tak, to na jakim znajdują się etapie.

Załączniki:

- 1/. kopia pisma RPO z dnia 23 marca 2023r. nr IV.7211.250.2021,
- 2/. kopia pisma MRiT z dnia 23 kwietnia 2023r. znak: DN-I.750.55.2023

Z poważaniem

Marcin Wiącek

Rzecznik Praw Obywatelskich

/-podpisano elektronicznie/