

OŚRODEK BADAŃ, STUDIÓW I LEGISLACJI  
KRAJOWEJ RADY RADCÓW PRAWNYCH

00-478 Warszawa • Aleje Ujazdowskie 18 lok. 4  
tel.: 022 821 99 72; tel./fax: 022 622 84 28 • e-mail: obsil@kirp.pl • NIP: 526-10-43-011

L.dz. 38 34 /OBSiL/2011

Warszawa, dnia 28 lipca 2011 r.

Szanowny Pan

Piotr Zientarski

Przewodniczący Komisji Ustawodawczej  
Senatu RP

*Szanowny Panie Przewodniczy!*

Nawiązując do pisma BPS/KU-034/1258-10/11 zawierającego prośbę o wyrażenie opinii w przedmiocie projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (druk senacki nr 1258), w załączeniu przesyłam opinię opracowaną w ramach Ośrodka Badań, Studiów i Legislacji Krajowej Rady Radców Prawnych.

*D. Sałajewski*

Wiceprezes  
Krajowej Rady Radców Prawnych

Dariusz Sałajewski

## Opinia

sporządzona na zlecenie Krajowej Rady Radców Prawnych,  
Ośrodka Badań, Studiów i Legislacji

do senackiego projektu ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych  
(druk nr 1258 z dnia 13 czerwca 2011 r.)

Senacki projekt ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawarty w druku nr 1258 z dnia 13 czerwca 2011 r. (zwany dalej projektem) przewiduje w art. 1 uchylenie ust. 4 w art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 z późn. zm.), zaś w art. 2 stanowi, iż do spraw wszczętych na podstawie art. 35 ust. 4 i niezakończonych do dnia wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe. Równocześnie w art. 3 projektu przewiduje, że ustawa wchodzi w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia.

Rozwiązanie zaproponowane w art. 1 projektu należy uznać, w szczególności w kontekście przytoczonych w uzasadnieniu projektu argumentów związanych z orzeczeniem Trybunału Konstytucyjnego zapadłym w sprawie o sygn. akt: P 34/08 na kanwie ustalenia zgodności z Konstytucją art. 35 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za właściwe. Podnoszone przez projektodawców, w uzasadnieniu wprowadzenia zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, zarzuty w stosunku do przepisu art. 35 ust. 4 ustawy w zakresie dotyczącym przesłanek, które prowadzą do nabycia przez spółdzielnię mieszkaniową własności nieruchomości przez zasiedzenie po spełnieniu kryteriów określonych w art. 35 ust. 1 ustawy należy uznać na zasadne, stanowiące dostateczną podstawę do wyeliminowania z obrotu prawnego przepisu art. 35 ust. 4 ustawy.

Wątpliwości może budzić propozycja stosowania przepisu art. 35 ust. 4 ustawy do spraw wszczętych i niezakończonych (art. 2 projektu), co wiąże się również z zastosowaniem długiego *vacatio legis* wynoszącego 6 miesięcy od daty ogłoszenia ustawy (art. 3 projektu).

Przyjmując za zasadne stanowisko projektodawcy wskazujące, na bazie powołanego wyżej wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 29 października 2010 r., na możliwość uznania ww. normy za niezgodną z Konstytucją, pozostawienie jej w obrocie prawnym przez okres 6 miesięcy pozwoliłoby na jej stosowanie pomimo wielu zastrzeżeń natury

konstytucyjnej. Zwrócić należy uwagę na fakt, że rozwiązanie przyjęte w art. 35 ust. 4 ustawy przewiduje nabycie własności przez spółdzielnię mieszkaniową już w dacie wejścia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. w życie przy spełnieniu przesłanek określonych w tym przepisie (orzeczenie sądu ma w tym przypadku charakter deklaratoryjny). Zwrócić także należy uwagę, iż projekt w art. 2 nie wskazuje spraw do jakich będzie miała zastosowanie niniejsza regulacja. Można zatem przyjąć, że „sprawa” będzie dotyczyć także innego postępowania niż sądowe, co będzie mogło mieć wpływ na możliwość zastosowania przepisu art. 35 ust. 4 ustawy.

W związku z powyższym wydaje się zasadnym, aby w odmienny sposób niż zaproponowany w projekcie rozwiązać sprawy dotyczące zagadnień intertemporalnych, biorąc pod uwagę poruszony powyżej charakter orzeczenia sądu wydanego na podstawie ww. przepisu oraz warunki w jakich sąd może wydać pozytywne dla spółdzielni mieszkaniowej rozstrzygnięcie, a także zakresu przedmiotowego proponowanej regulacji, w szczególności w zakresie materialnych skutków uchylecia przepisu art. 35 ust. 4 ustawy.

Podkreślić należy fakt, że przepis art. 35 ust. 4 ustawy obowiązuje już ponad 10 lat (od 24 kwietnia 2001 r.), w związku z czym przyjąć można, że spółdzielnie mieszkaniowe, które posiadały nieruchomości odpowiadające kryteriom określonym w ww. przepisie skorzystały z przysługujących im uprawnień, a zatem brak jest przesłanek do określenia tak długiego *vacatio legis* jak zaproponowany w art. 3 projektu.

Radca prawny: Michał Karwat