



SEJM  
RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ  
VI kadencja

**Druk nr 2573**  
Warszawa, 10 grudnia 2009 r.

Pan  
Bronisław Komorowski  
Marszałek Sejmu  
Rzeczypospolitej Polskiej

Na podstawie art. 118 ust. 1 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. i na podstawie art. 32 ust. 2 regulaminu Sejmu niżej podpisani posłowie wnoszą projekt ustawy:

## **- o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.**

Do reprezentowania wnioskodawców w pracach nad projektem ustawy upoważniamy panią poseł Lidię Staroń.

(-) Marek Biernacki; (-) Bogdan Bojko; (-) Krzysztof Brejza; (-) Bożenna Bukiewicz; (-) Andrzej Buła; (-) Stanisław Chmielewski; (-) Alicja Dąbrowska; (-) Joanna Fabisiak; (-) Tomasz Głogowski; (-) Andrzej Halicki; (-) Sebastian Karpiniuk; (-) Agnieszka Kozłowska-Rajewicz; (-) Adam Krupa; (-) Marek Krzakała; (-) Tomasz Lenz; (-) Sławomir Nowak; (-) Paweł Olszewski; (-) Maciej Orzechowski; (-) Agnieszka Pomaska; (-) Jakub Rutnicki; (-) Grzegorz Schetyna; (-) Iwona Śledzińska-Katarasińska; (-) Krzysztof Tyszkiewicz; (-) Jarosław Urbaniak; (-) Robert Węgrzyn; (-) Wojciech Wilk; (-) Marek Wojtkowski; (-) Jadwiga Zakrzewska; (-) Marek Zieliński

USTAWA

z dnia ..... r.

o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Art. 1

W ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) wprowadza się następujące zmiany:

1) w art. 1 po ust. 1 dodaje się ust. 1<sup>1</sup> w brzmieniu:

„1<sup>1</sup>. Spółdzielnia mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.”;

2) w art. 2 po ust. 2 dodaje się ust. 2<sup>1</sup> w brzmieniu:

„2<sup>1</sup>. Lokalem o innym przeznaczeniu w rozumieniu ustawy jest również dom zawierający jeden lokal, a także samodzielna część domu bliźniaczego lub szeregowego przeznaczona do zaspokojenia innych potrzeb niż mieszkaniowe.”.

Art. 2.

Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie do dnia 30 marca 2010 r. na podstawie art. 12 ust. 1, art. 17<sup>14</sup> ust. 1 i art. 17<sup>15</sup> ustawy, o której mowa w art. 1, w brzmieniu dotychczasowym, jeżeli żądanie zawarcia takiej umowy zostało zgłoszone przed wejściem niniejszej ustawy w życie.

Art. 3.

Do spraw sądowych toczących się i niezakończonych prawomocnym orzeczeniem stosuje się przepisy niniejszej ustawy.

Art. 4.

Ustawa wchodzi w życie z dniem 30 grudnia 2009 r.

## Uzasadnienie

W art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po ust. 1, określającym cel spółdzielni, a przed ust. 2, dotyczącym przedmiotu działalności, proponuje się dodać ust. 1<sup>1</sup> zawierający regulację o charakterze ustrojowym, która w istocie rozwija ustawową definicję celu spółdzielni mieszkaniowej oraz nawiązuje do definicji własności spółdzielczej, zamieszczonej w art. 3 ustawy – Prawo spółdzielcze. Podstawowa cecha spółdzielczości polega na tym, że członkowie zrzeszają się po to, żeby uzyskiwać wspólnie określone korzyści oraz wspólnie realizować określone cele. W związku z tym nie może być takiej sytuacji, aby spółdzielnia uzyskiwała jakiegokolwiek korzyści kosztem swoich członków, kłóciłoby się to bowiem z ideą spółdzielczości. Spółdzielnia nie ma i nie może mieć swoich własnych interesów, które byłyby przeciwstawiane interesom członków. Spółdzielnia działa bowiem wyłącznie dla członków i wyłącznie w ich interesie. Dlatego ochrona własności spółdzielczej przed członkami byłaby oczywistym nieporozumieniem, nie mówiąc już o tym, że naruszałaby wspomniany art. 3 ustawy - Prawo spółdzielcze. Jest to wprawdzie tylko przepis rangi ustawowej, a nie konstytucyjnej, ale zawiera definicję ustrojową, odpowiadającą na pytanie, kto w znaczeniu ekonomicznym jest właścicielem mienia spółdzielni: właścicielami są członkowie. Propozycja zamieszczenia w art. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nowego ust. 1<sup>1</sup> stanowi, z jednej strony, rozwinięcie regulacji dotyczącej własności spółdzielczej, z drugiej zaś eksponuje wspomnianą wyżej podstawową cechę spółdzielczości. Również ten przepis będzie miał charakter ustrojowy. Jego przyjęcie jest konieczne do likwidacji relikwów spółdzielczości mieszkaniowej z czasów PRL. Problematyka przekształceń własnościowych w spółdzielniach mieszkaniowych stanowi efekt tamtych czasów, a nie zjawisko, które się pojawiło w III Rzeczypospolitej.

W art. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zawierającym m. in. definicję lokalu, wypełnia się istniejącą lukę w prawie, polegającą na braku regulacji dotyczącej tzw. budynków użytkowych (a więc o innym przeznaczeniu niż mieszkalne) stanowiących jeden lokal. Proponowana zmiana nawiązuje do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 stycznia 2008 r., IV CSK 402/07 (niepubl.), zgodnie z którym „1. Treść art. 46 § 1 k.c. nie upoważnia do twierdzenia, że lokal zajmujący cały budynek nie może być odrębnym przedmiotem własności czy odrębnym przedmiotem spółdzielczego prawa do lokalu. 2. Lokal użytkowy, obejmujący cały

pawilon handlowy, jest wydzielony trwałymi ścianami zewnętrznymi budynku, mieści się więc w definicji samodzielnego lokalu zamieszczonej w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Z art. 2 ust. 1 tej ustawy wynika, że każdy samodzielny lokal może stanowić odrębną nieruchomość, a więc także lokal użytkowy obejmujący całość pawilonu handlowego, w którym się znajduje. 3. Jeżeli danej osobie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu i spełnione zostały inne przesłanki wymienione w art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, to może ona skutecznie żądać od spółdzielni wykonania obowiązku zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, gdyż art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zawiera żadnych wyłączeń przedmiotowych. Uprawnienia wynikającego z art. 17<sup>14</sup> ustawy o spółdzielniach nie może przekreślać art. 3 ustawy o własności lokali, gdyż ten ostatni przepis ma charakter techniczny. W konkretnym przypadku nieruchomość wspólna stanowi grunt, tj. działka, na której położony jest budynek. Nie ma przeszkód, aby udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej ustalić, jako stosunek powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni całej działki.”. Lokal o innym przeznaczeniu zajmujący cały budynek jest w istocie odpowiednikiem domu jednorodzinnego, zaspokajającego potrzeby mieszkaniowe.

Artykuł 2 i 3 projektu ustawy wyrażają dwie podstawowe reguły prawa międzyczasowego prywatnego (tzw. prawa intertemporalnego), mianowicie regułę dalszego działania starej ustawy (art. 2) i bezpośredniego działania nowej ustawy (art. 3).

Proponowany art. 4 projektu, dotyczący wejścia ustawy w życie, jest zgodny z § 45 ust. 1 pkt 5 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. Nr 100, poz. 908).

Proponowane zmiany nie mają żadnego związku z budżetem Państwa ani z prawem europejskim.