



Gdańsk, 6.02.2026 r.

**Opinia Ośrodka Badań, Studiów i Legislacji Krajowej Rady Radców Prawnych  
dotycząca projektu z dnia 09.12.2025 r. o uregulowaniu praw do gruntów zabudowanych  
przez spółdzielnie mieszkaniowe, o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz  
niektórych innych ustaw**

Opiniowany Projekt odpowiada społecznej potrzebie uregulowania sytuacji prawnej budynków wzniesionych przez spółdzielnie mieszkaniowe na gruntach publicznych, do których nie posiadają one obecnie tytułu praworzeczewego, co jest najczęściej zaszłością ustroju socjalistycznego, kiedy to spółdzielnie realizowały inwestycje na podstawie decyzji administracyjnej o lokalizacji. Brak praworzeczowej podstawy władztwa spółdzielni nad gruntem (w postaci własności albo użytkowania wieczystego) powoduje, że spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą ustanawiać spółdzielczych lokatorskich praw do lokalu na posiadanych nieruchomościach, ponieważ budynek, w którym położony jest taki lokal musi być przedmiotem, w myśl art. 9 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych<sup>1</sup> (dalej: u.s.m.) własności lub współwłasności spółdzielni. Brak stabilnego prawa do gruntu jest także przyczyną braku aktywności inwestycyjnej spółdzielni w obszarach zabudowanych z powodu niepewności co do dalszych losów ewentualnych nakładów, co blokuje rozwój urbanistyczny tych obszarów. Poza tym, wprowadzony w 2000 r. mechanizm przekształcania spółdzielczych praw do lokali w odrębną ich własność (art. 12, art. 17<sup>14</sup>, art. 39 i art. 48 u.s.m.) nie obejmuje lokali położonych na nieruchomościach znajdujących się w posiadaniu spółdzielni nie znajdującym podstaw we własności bądź użytkowaniu wieczystym, a roszczenia o nabycie własności lokali nie mogą być skutecznie dochodzone na drodze sądowej zanim spółdzielnia nie nabędzie prawa do gruntu (art. 36 u.s.m.)<sup>2</sup>. Projektowana regulacja umożliwi zatem,

---

<sup>1</sup> Ustawa z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 558.

<sup>2</sup> E.Bończak-Kucharczyk stwierdza, że roszczenia członków spółdzielni i innych osób o przeniesienie na nich przez spółdzielnię własności ulegają niejako zawieszeniu do czasu uregulowania przez spółdzielnię prawa do nieruchomości, Taż, *Regulacje stanu prawnego nieruchomości przez spółdzielnie mieszkaniowe, które wzniosły budynki na gruncie, którego nie są ani właścicielem ani użytkownikiem wieczystym. Komentarz praktyczny*, Lex/el. 2023 r., teza 1.

w dalszej perspektywie, nabywanie odrębnej własności lokali spółdzielczych (umożliwia to art. 10 ust. 2 Projektu). Uregulowanie prawnorzeczowej podstawy władztwa zabudowanych nieruchomości leży zatem w interesie społecznym.

W dalszej kolejności trzeba stwierdzić, czy *de lege lata* istnieją odpowiednie podstawy prawne dla realizacji tego interesu, a więc czy nowa regulacja jest konieczna. Otóż na gruncie regulacji Kodeksu cywilnego (dalej: k.c.) podstawą roszczenia o przeniesienie własności zabudowanego gruntu jest art. 231, który jednak, ze względu na przesłankę posiadania samoistnego gruntu oraz dobrej wiary podczas wznoszenia budynku, zwykle nie będzie wykorzystywany w opisywanych sytuacjach; przeszkodę ekonomiczną może stanowić nadto obowiązek uiszczenia wynagrodzenia odpowiadającego wartości rynkowej nabywanego gruntu. Po drugie, podstawę uwłaszczenia spółdzielni mieszkaniowych stworzył art. 35 u.s.m. przyznając spółdzielniom mieszkaniowym roszczenie o odpłatne przeniesienie własności zabudowanej przez spółdzielnię działki budowlanej. W przypadku, gdy właścicielem gruntu jest Skarb Państwa bądź jednostka samorządu terytorialnego, spółdzielnia może żądać ustanowienia na jej rzecz użytkowania wieczystego. Do realizacji tych roszczeń nie jest istotny charakter posiadania ani dobra wiara<sup>3</sup>, jednakże roszczenia te mogą być realizowane jednak tylko przez spółdzielnie, które w dniu 5 grudnia 1990 r. były posiadaczami nieruchomości, a budowa została ukończona przed tym dniem. Niespełnienie kryterium czasowego, jak również koszty nabycia tytułu prawnego okazały się barierą wyłączającą powszechne korzystanie z tej podstawy prawnej. Po trzecie, historycznie rzecz ujmując, podstawę prawną nabycia przez spółdzielnie użytkowania wieczystego gruntów niezbędnych do korzystania z budynków wraz z nieodpłatnym przeniesieniem własności budynków wzniesionych na gruntach publicznych stanowił art. 208 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami<sup>4</sup> (dalej: u.g.n.); rozwiązanie to miało jednak tylko charakter epizodyczny, ponieważ roszczenia spółdzielni wygasły, jeżeli wnioski w tych sprawach nie zostały złożone do dnia 31.12.1996 r. (art. 208 ust. 4 u.g.n.). Część wniosków nie została jednak dotąd rozpatrzona, można się zatem spodziewać jeszcze w przyszłości skutków prawnych tych regulacji w związku z zakończeniem toczących się na jej podstawie postępowań. Przedstawiony przegląd podstaw prawnych

<sup>3</sup> R.Dziczek, *Komentarz do art. 35 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Teza 5 (w:) Spółdzielnie mieszkaniowe. Komentarz. Wzory pozwów i wniosków sądowych*, Warszawa, 2018 r.

<sup>4</sup> Ustawa z dn. 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1145.

nabywania tytułów prawnych do nieruchomości posiadanych przez spółdzielnie wykazał, że w obecnym stanie prawnym istnieją wprowadzić takie regulacje, jednak nie rozwiązały one w pełni występującego w praktyce problemu. Aktualny stan prawny w tym zakresie należy ocenić jako niezadowolający, co uzasadnia wprowadzenie nowej regulacji.

Warto zastanowić się jednak nad umiejscowieniem proponowanych rozwiązań. Oceniany projekt proponuje ich objęcie osobnym aktem prawnym, jednakże cel ten można byłoby osiągnąć także w drodze nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Projektowane rozwiązanie, poświęcając regulowanemu zagadnieniu odrębną ustawę, która w tytule wskazuje przedmiot regulacji, być może w wyższym stopniu pełni funkcję sygnalizacyjną, tyle że jednocześnie prowadzi do zwiększenia liczby aktów prawnych dotyczących spraw tego samego rodzaju, a to może w praktyce utrudniać ich stosowanie, jak również ocenę wzajemnej relacji tych unormowań. Lepszym rozwiązaniem byłoby więc wprowadzenie treści proponowanych rozwiązań do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ponieważ projektowane przepisy są z nią spójne (zwłaszcza, że analogiczne roszczenie reguluje wspomniany art. 35 tej ustawy) zamiast kreować odrębną nową ustawę regulującą wycinkowo sytuację prawną spółdzielni mieszkaniowych. Należy zauważyć, że trzon regulacji projektu składa się z art. 1-5, natomiast art. 6-9 i częściowo art. 10 mają charakter zmieniający; zasadnicza regulacja praw do gruntów spółdzielni mieszkaniowych (art. 1-5 Projektu) jest więc stosunkowo krótka, co jest dodatkowym argumentem za jej włączeniem do u.s.m. Technicznie właściwym rozwiązaniem byłoby wprowadzenie w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych osobnej jednostki redakcyjnej poświęconej temu zagadnieniu, np. nowego Rozdziału 3<sup>1</sup> (najlepiej umiejscowionego przed przepisami karnymi, co wymagałoby zmiany numeracji Rozdziału normującego przepisy karne na 3<sup>2</sup>), który mógłby nosić tytuł odpowiadający pierwszemu członowi tytułu projektu: „Uregulowanie praw do gruntów zabudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe” i zawierać rozwiązania objęte art. 1-4 Projektu); z kolei treść art. 5 Projektu można byłoby umiejscowić w u.g.n., skoro odnosi się on bezpośrednio do przepisów tej ustawy. Także art. 10 Projektu można byłoby włączyć do u.g.n., z wyjątkiem jednak zawartego w ust. 1 punktu 2, który odnosząc się bezpośrednio do przepisów ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele

mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (dalej: ustawa uwłaszczeniowa)<sup>5</sup> powinien być częścią tej ustawy, po odpowiednim jego do tego dopasowaniu. Alternatywnym rozwiązaniem technicznym jest nowelizacja art. 35 u.s.m., ewentualnie – wstawienie następujących po nim nowych przepisów (art. 35<sup>1</sup> i n.) obejmujących treść projektowanych regulacji art. 1-4. Mankament tego wariantu polega jednak na umiejscowieniu tej regulacji w przepisach przejściowych i końcowych u.s.m., co nie do końca współgra z częściowo prospektywnym charakterem rozwiązań projektu, stąd objęcie tych regulacji odrębnym Rozdziałem byłoby bardziej odpowiednie.

Mankamentem projektu jest nadto brak określenia jego relacji do art. 35 ust. 2 u.s.m., choć zakres roszczenia o ustanowienie użytkowania wieczystego wynikającego z tego przepisu oraz zakres projektowanych rozwiązań jest częściowo zbieżny. W zaproponowanym stanie rzeczy może powstać wątpliwość, czy dochodzi do poszerzenia wachlarza środków prawnych przysługujących spółdzielniom, czy też nowa regulacja ma uchylać dotychczasową – i gdyby taka była intencja projektodawcy, należałoby, respektując § 86 Zasad techniki prawodawczej<sup>6</sup>, wyraźnie wskazać na takie zastąpienie (zakaz nowelizacji dorozumianej).

Należy zauważyć, że inwestycje dokonane przez spółdzielnie, których dotyczy projekt, są „budynkami”, w znaczeniu art. 3 p. 2 ustawy Prawo budowlane. Regulacje te, jak można przypuszczać, wzorowano na art. 208 ust. 2 u.g.n., który uzależniał roszczenie spółdzielni od zabudowania gruntu publicznego budynkiem. Z kolei art. 35 ust. 2 w zw. z art. 35 ust. 1 u.s.m. przyznaje spółdzielniom roszczenie, nie tylko gdy zabudowały grunt budynkiem, lecz także gdy budowa objęła „inne urządzenia trwale związane z gruntem”. Powstaje zatem potrzeba rozważenia rozszerzenia zakresu regulacji na wzniesione przez spółdzielnie urządzenia trwale związane z gruntem (np. budowle sportowe, urządzenia placów zabaw służących rekreacji mieszkańcom), które, w wypadku, gdy stanowią wraz z budynkami funkcjonalną całość, jednak położone są na odrębnym gruncie, powinny być może również zostać objęte zakresem roszczenia spółdzielni.

---

<sup>5</sup> Ustawa z dn. 20.07.2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 6.

<sup>6</sup> Rozporządzenie Prezesa Rady Ministrów z 20.06.2002 r., w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, t.j. Dz.U. z 2016, poz. 283.

Projektowana regulacja częściowo przywraca w obrocie prawnym użytkowanie wieczyste, istotnie zmarginalizowane tzw. ustawą uwłaszczeniową, opartą na nieco przedwcześnie przyjętych założeniach o potrzebie zastąpienia prawa terminowego na rzeczy cudzej, silniejszym tytułem prawnym – własnością gruntu<sup>7</sup>. Zaletą użytkowania wieczystego jest utrzymanie po stronie właściciela będącego podmiotem publicznym, wpływu na sposób gospodarowania gruntem przez użytkownika, a z punktu widzenia użytkownika wieczystego – szeroki zakres uprawnień do gruntu oraz odrębna własność posadowionych na gruncie budynków (art. 235 k.c.). Prawa tego nie da się *de lege lata* zastąpić innym prawem rzeczowym do gruntu: użytkowanie zwykłe gruntu ani służebność gruntowa nie zapewniłyby spółdzielni mieszkaniowej odrębnej własności budynków (regulacja prawa użytkowania przewiduje wprowadzić taką konstrukcję, ale tylko na rzecz rolniczych spółdzielni produkcyjnych), a przede wszystkim nie umożliwiłyby ustanawiania w budynkach ani spółdzielczych praw do lokalu ani odrębnej własności lokalu. Należy także zasygnalizować niepowodzenie dotychczasowych projektów wprowadzenia do polskiego systemu prawnego prawa zabudowy, które mogłyby pomóc osiągnąć ten cel. . Przywrócenie stosowania użytkowania wieczystego w obrocie następuje m.in. w projektowanym art. 6 ust. 2 w drodze uchylecia przepisu art. 13 ust. 1b u.g.n., formułującego generalny zakaz oddawania w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych na cele budownictwa mieszkaniowego. Następnie, art. 6 ust. 3 Projektu proponuje uzupełnienie art. 29 u.g.n. o nowy ust. 3, przewidujący możliwość wprowadzania do umów ustanawiających użytkowanie wieczyste klauzulę zapewniającą terminową albo bezterminową trwałość takiego prawa, polegającą na czasowym lub stałym braku możliwości przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności. Skuteczność takich klauzul ma zapewnić, na gruncie ustawy uwłaszczeniowej art. 9 Projektu, który w treści proponowanych przepisów art. 13 ust. 1a i 1b wyłącza mechanizm przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności, jeżeli w umowie o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste tak postanowiono. Przekształcalność w prawo własności podlegałaby zatem dyspozycji stron, formalnie zwiększając zakres swobody kontraktowej, a w praktyce zapewniając podmiotom publicznym

---

<sup>7</sup> Rezygnacja z użytkowania wieczystego od lat jest przedmiotem dyskusji naukowej oraz fragmentarycznego jego ograniczania przez ustawodawcę – zob. Z.Łyskawińska, Przyszłość użytkowania wieczystego w świetle regulacji umożliwiających nabycie własności, [https://repozytorium.uni.wroc.pl/Content/108474/PDF/09\\_Lyskawinska\\_Z\\_Przyszlosc\\_uzytkowania\\_wieczystego.pdf](https://repozytorium.uni.wroc.pl/Content/108474/PDF/09_Lyskawinska_Z_Przyszlosc_uzytkowania_wieczystego.pdf)

możliwość przeciwdziałania utracie własności, a tym samym zachowana byłaby kontrola nad losem nieruchomości przeznaczonych na cele budownictwa. Rozwiązanie to rozszerza zasób możliwych dyspozycji gruntami publicznymi, pozwalając dopasować treść umowy do potrzeb, a więc jego ocena wypada pozytywnie. Jeżeli jednak umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nie będzie zawierać wspomnianej klauzuli, nieruchomość zostanie objęta mechanizmem uwłaszczenia, tyle że nie w chwili zawarcia umowy, lecz dopiero z dniem 1 stycznia następnego roku, na podstawie proponowanego art. 13 ust. 1c ustawy uwłaszczeniowej (art. 9 Projektu), co zapewnia powstanie wprawie przekształcanego, aby mogło one zostać zmienione w własność.

Projekt preferencyjnie traktuje przypadki, w których budynki wzniesione przez spółdzielnie mają charakter mieszkalny, a spółdzielnie korzystają z zabudowanych gruntów odpłatnie na podstawie tytułu prawnego innego niż własność, ponieważ rezygnuje z wymogu ciągłości posiadania gruntów od dnia 5.12.1990, a także z wyłączenia roszczenia wobec gruntów wykorzystywanych lub przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na cele publiczne. Do takiego wniosku prowadzi porównanie treści art. 1 ust 1 i 2 projektu z treścią art. 2 projektu, który pomija przesłanki z art. 1 ust. 2 projektu. Bardziej czytelne, bo nie wymagające dodatkowych zabiegów interpretacyjnych byłoby włączenie treści projektowanego art. 2 do art. 1 ust. 2 poprzez dodanie w art. 1 ust. 2 zdania drugiego, które by wyraźnie wyłączało stosowanie przesłanek wskazanych w zdaniu pierwszym w przypadkach wskazanych w art. 2.

Regulacja administracyjnego trybu rozpatrzenia żądania i decyzji administracyjnej jako podstawy do zawarcia umowy cywilnoprawnej nie budzi zastrzeżeń konstrukcyjnych. W art. 3 ust. 4 Projektu warto byłoby jedynie poprawić stylistykę zdania, które stanowi o zawarciu „umowy użytkowania wieczystego gruntu oraz przeniesienia własności budynku” tak, aby nazwa umowy wskazanej w Projekcie odpowiadała sformułowaniu zawartym w Kodeksie cywilnym, który w art. 240 wspomina o umowie „o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste”, a także sformułowaniu zawartym w u.g.n. (np. w art. 62 ust. 1 u.g.n. mowa jest o umowie o oddaniu nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste”). Warto byłoby także w treści art. 3 ust. 4 Projektu użyć pojęcia „budynki” w liczbie mnogiej, ponieważ przedmiotem umowy może być więcej niż jeden budynek, pojęciem tym w liczbie mnogiej posługują się art. 235

i 239 k.c. Reasumując, treść art. 3 ust. 4 Projektu powinna brzmieć: „Decyzja, o której mowa w ust. 2, stanowi podstawę do zawarcia umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste oraz przeniesienia własności budynków.”

Projektowana regulacja w art. 3 ust. 8 zd. 1 określa sposób korzystania z gruntów w zakresie ich dalszego zabudowywania dopuszczając nową infrastrukturę niezbędną do obsługi budynków oraz nowe budynki przeznaczone w całości na cele budownictwa czynszowego. Aby przepis ten właściwie oddawał istotę tej regulacji jako ograniczenia, należałoby uzupełnić jego zdanie pierwsze o określenie „wyłącznie”, „tylko”, itp. Należałoby nadto rozważyć poszerzenie zakresu dopuszczalnych inwestycji o przedsięwzięcia przeznaczone dla zaspokajania potrzeb mieszkaniowych studentów lub doktorantów, zwłaszcza, że ten kierunek inwestycji promują inne regulacje Projektu (art. 6 p. 7, art. 10 Projektu).

Art. 5 Projektu przewiduje możliwość „konwertowania” postępowania wszczętego na podstawie epizodycznego przepisu art. 208 ust. 2 u.g.n. w postępowanie prowadzone w trybie Projektu, jeśli „podmiot, o którym mowa w art. 208 ust. 2 u.g.n.”, a także jego następcy prawni, zażąda tego na piśmie. Należy zwrócić uwagę, że art. 208 u.g.n., do którego w zakresie podmiotowym odsyła projekt, przyznawał roszczenie nie tylko spółdzielniom (a także ich związkom i Krajowej Radzie Spółdzielczej), lecz także innym osobom prawnym. W ten sposób, dopuszcza się skorzystanie z realizacji roszczenia w trybie regulowanym Projektem przez inne podmioty niż spółdzielnie mieszkaniowe. Oceniając to rozwiązanie trzeba zauważyć, że reguluje ono tylko płaszczyznę proceduralną, a nie materialnoprawną (krąg podmiotów uprawnionych i przesłanki roszczenia wynikają bowiem nadal z art. 208 u.g.n., a nie z Projektu) i dotyczy wniosków, których rozpoznanie jest już w toku, zatem nie daje podstawy do zarzutu, że niejako „tylnymi drzwiami” przyznaje się roszczenie innym podmiotom niż spółdzielnie mieszkaniowe, których w założeniu ma dotyczyć Projekt.

Na pozytywną ocenę zasługuje proponowane w art. 6 p. 7 Projektu obniżenie kosztów ponoszonych przez użytkownika wieczystego w przypadku, gdy celem ustanowienia tego prawa jest społeczne budownictwo czynszowe bądź zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych studentów i doktorantów, realizowane zarówno poprzez obniżenie podstawowej stawki procentowej pierwszej opłaty z tytułu użytkowania wieczystego do maksymalnie 10% ceny

nieruchomości gruntowej, jak również w drodze obniżonej stawki procentowej opłaty rocznej (0,3%). Przy tej okazji warto byłoby rozszerzyć katalog wspieranych inwestycji na pomieszczenia służące zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych uczniów, co być może zachęciłoby do inwestowania w budowę nie tylko akademików, ale także internatów i burs przeznaczonych do zamieszkiwania przez niebędących jeszcze studentami uczniów szkół ponadpodstawowych. Rozbudowa tej infrastruktury zwiększyłaby możliwości edukacyjne i rozwojowe zwłaszcza uczniów pochodzących z prowincji, a mogących dzięki temu wybierać kształcenie w szkołach oddalonych od ich domu rodzinnego.

Art. 6 ust. 10 Projektu, który nadaje nowe brzmienie art. 214 ust. 5 u.g.n. ma na celu umożliwienie realizacji regulowanych Projektem roszczeń spółdzielni kosztem roszczeń byłych właścicieli gruntów warszawskich, którzy, choć spełniają przesłanki wskazane w art. 214 ust. 1-4, zostają pozbawieni możliwości zwrotu nieruchomości w chwili zgłoszenia przez spółdzielnię żądania. Przepis ten stanowi wyraz przyjmowanej przez projektodawcę hierarchii interesów zasługujących na ochronę prawną i jako taki, jest dopuszczalny, natomiast w warstwie intertemporalnej należałoby rozstrzygnąć, czy projektowane wyłączenie miałyby dotyczyć także będących w toku spraw byłych właścicieli gruntów warszawskich.

W treści art. 10 Projektu pojęcie „nieruchomości” należałoby zastąpić pojęciem „gruntów”, ponieważ przedmiotem użytkowania wieczystego mogą być grunty, natomiast budynki nie są objęte tym prawem, lecz stanowią przedmiot prawa własności przysługującego użytkownikowi wieczystemu, które jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.). Poza tym, zawarta w p. 3 po średniku norma sankcjonująca: „czynność prawna dokonana z naruszeniem tego przepisu jest nieważna”, jeśli ma obejmować także przypadki wymienione wyżej, a zwłaszcza ustanowienie odrębnej własności lokalu, powinna być sformułowana poniżej sankcjonowanego wyliczenia w osobnym zdaniu, dlatego że proponowane sformułowanie może sugerować, że odnosi się tylko do zakazu zawartego w p.3. Odnosząc się natomiast merytorycznie do art. 10 Projektu trzeba podkreślić jego istotne znaczenie dla zdefiniowania systemowej roli prawa użytkowania wieczystego, jako środka realizacji wskazanych w tym przepisie celów (cele mieszkaniowe zaspokajane niewłaścicielskimi formami korzystania z lokalu, cele społecznego budownictwa czynszowego oraz pomieszczenia przeznaczone dla studentów i doktorantów), co ma zapewnić przede

wszystkim zakaz ustanawiania odrębnej własności lokali, dzięki czemu lokale te nie staną się przedmiotem odrębnego obrotu, a dla poszczególnych lokatorów mają przedstawiać przede wszystkim wartość użytkową, a nie kapitał inwestycyjny. Rozwiązanie to będzie sprzyjać zwiększeniu puli lokali poszukiwanych przez osoby niebędące w stanie pokryć ceny rynkowej zakupu lokalu i nie posiadające zdolności kredytowej. Kierunek ten jest trafny, odpowiadający zadaniom społecznej polityki mieszkaniowej Państwa nałożonym na władze publiczne w art. 75 ust. 1 Konstytucji RP.

Należy jednak zauważyć, że ograniczenia wskazane w art. 10 ust. 1 Projektu nie znajdują zastosowania, jak stanowi ust. 2 tego przepisu, do nieruchomości gruntowych oddanych w użytkowanie wieczyste w wyniku realizacji roszczeń o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste, czyli m.in. do gruntów i budynków, których stan prawny uregulowano w trybie art. 1 i 2 Projektu, co oznacza dopuszczenie swobodnego ustanawiania odrębnej własności lokali w budynkach nabytych przez spółdzielnie mieszkaniowe na tej podstawie. Trzeba mieć na uwadze, że grunty, do których znajduje zastosowanie projekt, mogą obejmować poza obszarem zabudowanym oraz obszarem niezbędnym do korzystania z budynków, także wolne przestrzenie przeznaczone do przyszłej zabudowy w ramach społecznego budownictwa czynszowego (art. 3 ust. 8 i 9 Projektu). Należałoby więc rozważyć zasadność wprowadzenia dla tych właśnie obszarów, które mają być objęte budownictwem czynszowym, zakazu ustanawiania odrębnej własności lokalu. Wymagałoby to modyfikacji treści art. 10 ust. 2. Projektu, poprzez zmniejszenie zasięgu wskazanego w nim wyłączenia, tak aby art. 10 ust. 1 Projektu znajdował zastosowanie we wskazanych wyżej przypadkach.

W konkluzji należy stwierdzić, że opiniowany projekt jest przedsięwzięciem społecznie uzasadnionym, a większość proponowanych w nim rozwiązań zasługuje na aprobatę. Proponowane w niniejszej opinii umiejscowienie tych regulacji w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, a także korekta niektórych szczegółowych rozwiązań przyczyniłyby się do zwiększenia klarowności i poprawności regulacji.

Autor opinii: dr hab. Anna Sylwestrzak